

RAPPORT DE GESTION

Sommaire

LE MESSAGE DES DIRIGEANTS	4	4 – PERSPECTIVES ET GESTION DES RISQUES	36
		4.1 Événements postérieurs à la clôture	36
		4.2 Perspectives	36
		4.3 Facteurs de risque et assurances	36
1 – ACTIVITÉS ET FAITS MARQUANTS	5	5 – ACTIONNAIRES DE LA SOCIÉTÉ DE LA TOUR EIFFEL	46
1.1 Faits marquants relatifs à l'activité immobilière du Groupe	5	5.1 Informations relatives au capital	46
1.2 Faits marquants relatifs au financement de la Société et du Groupe	7	5.2 Actionnariat du Groupe	48
1.3 Autres faits marquants	7	5.3 Dividendes versés au titre des cinq derniers exercices	50
2 – RÉSULTATS ÉCONOMIQUES ET FINANCIERS	10	5.4 Opérations afférentes aux titres de la Société	50
2.1 Comptes consolidés	10	5.5 Éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique d'achat	53
2.2 Ressources financières	13	6 – INFORMATIONS SOCIALES ET DÉVELOPPEMENT DURABLE	53
2.3 Patrimoine et ANR	16	6.1 Organisation sociale	53
2.4 Comptes sociaux	22	6.2 Activité de la Fondation d'entreprise	53
2.5 Activités des principales filiales	23	6.3 Rapport de responsabilité sociale et environnementale 2011	55
2.6 Activité en matière de recherche et de développement	23	7 – ANNEXES AU RAPPORT DE GESTION	75
2.7 Délais de paiement	24	7.1 Rapport spécial sur les options de souscription ou d'achat d'actions	75
3 – GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE	24	7.2 Rapport spécial sur les attributions gratuites d'actions	76
3.1 Composition du Conseil d'Administration et de la direction	24	7.3 Tableau des résultats des cinq derniers exercices	77
3.2 Rôle et fonctionnement du Conseil d'Administration	25	7.4 Autorisation de cautions, avals et autres garanties	77
3.3 Mandats exercés par les dirigeants en 2011	25	7.5 Tableau récapitulatif des délégations en matière d'augmentation de capital	78
3.4 Comités spécialisés	29		
3.5 Rémunérations des mandataires sociaux et avantages en nature	30		

LE MESSAGE DES DIRIGEANTS

Les crises financières se succèdent et l'immobilier résiste. En 2011, en dépit des craintes nées dans la zone euro, l'immobilier d'entreprise français s'est finalement bien porté, avec 15 Md€ de transactions (en hausse de près de 30 % !) et une activité soutenue en matière de location. Avec des taux de vacance raisonnables et des niveaux de loyers qui se maintiennent globalement, la situation est donc loin d'être dramatique du côté de l'activité des foncières. Ce n'est certes pas la croissance qui tire le marché, mais la rationalisation et les économies.

Un phénomène que la Société de la Tour Eiffel a largement anticipé dans sa stratégie, en optant depuis des années pour des immeubles neufs, de qualité, aux standards internationaux et situés en périphérie parisienne ou à proximité des grandes agglomérations de province. En effet, les entreprises recherchent aujourd'hui des immeubles rationnels aux loyers modérés. Avec deux tiers de son patrimoine de moins de 10 ans, neuf ou labellisé (BBC/HQE), la société répond parfaitement à ce besoin croissant des utilisateurs. Qui plus est, la stratégie d'arbitrage vise à se concentrer sur ce type de biens : cela confirme la qualité du patrimoine qui rajeunit chaque année.

Cette anticipation stratégique se traduit dans la réussite en matière de commercialisation enregistrée ces dernières années, notamment en 2011. Avec à la clé un taux d'occupation en nette amélioration à 91 % à fin 2011, de très beaux noms parmi ses quelque 400 locataires et l'absence de défaillance majeure. La Société compte également valoriser ses réserves foncières.

Cette réussite opérationnelle est bien entendu largement le fait d'une équipe de gestion de grande qualité qui saura aussi contribuer au développement du Groupe. Pour profiter au mieux du prochain cycle de croissance, un rajeunissement a d'ailleurs été entamé au niveau du management avec l'annonce du retrait progressif des deux dirigeants fondateurs actuels, assorti de l'arrivée d'un nouveau Directeur général à compter de septembre 2012. Le Conseil d'administration a lui aussi été rajeuni et féminisé au cours de l'année 2011.

Dotée d'un patrimoine de grande qualité et de réserves pour sa croissance, d'une équipe talentueuse et motivée, d'un projet de développement soutenu, la Société de la Tour Eiffel dispose de multiples atouts pour continuer à séduire les nombreux actionnaires, institutionnels comme individuels, qui lui accordent leur confiance.

1 – ACTIVITÉS ET FAITS MARQUANTS

Marquée par des incertitudes économiques persistantes, 2011 a encore été une année partagée en deux temps. Le premier semestre a connu un retour graduel de la confiance et une détente des marchés financiers, soutenant ainsi la valeur des SIIC, en général, et le cours de Bourse de la Société de la Tour Eiffel proche de son ANR, en particulier. Puis, à partir du mois d'août, le doute s'est réinstallé à cause de la crise de l'euro et de certaines dettes souveraines, entraînant une instabilité politique et une volatilité des marchés financiers marquée par une nouvelle crise boursière et du crédit.

Dans ce contexte, les taux d'intérêt sont restés très bas et le marché d'immobilier d'entreprise s'est étonnamment bien comporté ; le marché locatif de bureaux a enregistré une bonne résistance, particulièrement porté par les petites et moyennes transactions et le retour de quelques opérations exceptionnelles. Le marché de l'investissement en bureaux a, lui aussi, rebondi en 2011, sous l'influence de l'extension en fin d'année de l'article 210 E du CGI au sein du régime SIIC, dominé par quelques transactions de taille significative et une activité soutenue au deuxième semestre malgré la crise de l'euro.

1.1 – Faits marquants relatifs à l'activité immobilière du Groupe

Malgré la domination de la macro-économie entraînant un certain délaissement de l'immobilier coté, le marché de l'immobilier direct, quant à lui, a continué à performer, la Société de la Tour Eiffel sachant en tirer parti grâce à d'excellents résultats opérationnels. Une activité soutenue a encore été enregistrée en 2011 en matière d'investissement, de développement et surtout de commercialisation de son patrimoine, adapté à la demande locative : patrimoine moderne, loyers modérés, taux d'occupation élevés, cash-flow solide et immeubles liquides et de taille raisonnable.

a) Politique d'investissement

Encouragée par les progrès enregistrés dans la commercialisation de son portefeuille existant, la Société a relancé ses acquisitions au cours du premier semestre 2011, en parfaite adéquation avec sa stratégie : immeuble neuf, labellisé (BBC), situé en proche banlieue parisienne, avec des loyers potentiels raisonnables.

Cette acquisition en VEFA de 5.000 m² de bureaux (avec parkings en sous-sol), située à Montrouge, représente un investissement d'environ 25 M€ pour une rentabilité escomptée de 7,5 % et une livraison programmée au premier trimestre 2013.

Au cours du second semestre 2011, du fait de l'impact du contexte économique sur le marché immobilier et de l'assèchement de la liquidité des finances bancaires, la Société a concentré son activité d'investissement sur les besoins d'aménagement et d'extensions de ses locataires, et a poursuivi la construction engagée en 2011 d'un bâtiment BBC de 2.200 m² dans le Parc du Moulin à Vent à Vénissieux, assorti d'un bail de 9 ans ferme. Elle a, dans le même parc, signé une promesse de vente portant sur l'acquisition d'une parcelle de terrain d'environ 6.000 m² en vue de la construction, en cas de précommercialisation, de deux bâtiments de 2.000 m².

b) Valorisation des réserves foncières du Groupe

Opérations de redéveloppement du site de Massy Ampère

Le Groupe a poursuivi la mise en valeur de ses réserves foncières à Massy (ZAC Ampère). Ce site est depuis plusieurs années l'objet d'études de redéveloppement et d'opérations de valorisation, en parallèle avec le réaménagement de cette ZAC décidée par la commune de Massy.

Dans ce cadre, un terrain d'assiette d'un futur équipement public formant l'îlot K1 de la ZAC Ampère a été cédé le 22 juillet 2011 par la SCI Arman F02, conformément au Cahier des Charges de Cession de Terrains contracté avec la SEM de Massy en octobre 2007.

Le redéveloppement des réserves foncières disponibles, logées dans la SCI Arman Ampère, a continué à faire l'objet d'études et de recherches au cours de l'exercice 2011 et évoluera exclusivement en cas de précommercialisation. Il pourrait représenter à terme un investissement global de plus de 200 M€ et générer des loyers complémentaires de l'ordre de 16 M€ (pour mémoire, construction actuelle du nouveau siège social de Carrefour de 90.000 m² sur un terrain adjacent).

c) Parcs d'affaires

Le Groupe a poursuivi la rénovation de ses parcs d'affaires et étudié la construction de nouveaux bâtiments, notamment dans les Parcs Eiffel de Vénissieux, Villeneuve d'Ascq, Marseille, Mérignac, Aix-en-Provence, Strasbourg et Nantes. Dans ce cadre, il a lancé début 2011 la construction d'un bâtiment BBC de 2.200 m² dans le Parc du Moulin à Vent à Vénissieux assorti d'un bail de 9 ans ferme, dont la livraison est intervenue début 2012.

d) Développement hors parcs d'affaires

Le Groupe a prolongé les études de valorisation de ses réserves foncières (hors parcs d'affaires) et/ou de redéveloppement de ses immeubles en tenant compte des besoins des utilisateurs, notamment à Massy Ampère, Bezons et Lyon (résidence médicalisée).

e) Évolution de la valeur du patrimoine immobilier

Le patrimoine du Groupe, qui figure pour 999 M€ dans les comptes consolidés au 31 décembre 2011, contre 1.022 M€ à fin 2010, présente 18 % d'immeubles HQE et 44 % d'immeubles neufs ou de moins de 10 ans.

La baisse nette de valeur est le résultat conjugué :

- à la hausse, des investissements réalisés sur les immeubles en cours de construction au 31 décembre 2011 (13,5 M€), ainsi que les dépenses de travaux sur le patrimoine existant (4,4 M€) ;
- à la baisse, des cessions intervenues en 2011 (37,4 M€) et l'ajustement des valeurs du patrimoine à périmètre constant (- 3,1 M€).

f) Activité commerciale

L'activité commerciale a été soutenue au cours de l'exercice 2011 sur le portefeuille existant tant au niveau des renouvellements de baux qu'au niveau de la conclusion de nouvelles locations, représentant plus de 7,8 M€ de loyer annuel pour une surface totale de près de 60.000 m², l'événement majeur de l'année concerne la location totale de l'immeuble neuf labellisé HQE Topaz à Vélizy, loué 9 ans ferme à Altran (10.541 m²) et à General Mills (2.466 m²).

Conséquence de cette consolidation du portefeuille locatif, la situation locative globale s'est encore améliorée au 31 décembre 2011, faisant ressortir que près de 55 % des loyers globaux sont sécurisés

par une quinzaine de locataires de premier plan, dont la moyenne d'échéance des baux se situe au quatrième trimestre 2016. Le solde des loyers provient d'immeubles multilocataires (400 baux), le tout profitant d'une bonne répartition géographique et de loyers modérés compétitifs.

Compte tenu de ces performances opérationnelles très satisfaisantes en 2011, le taux d'occupation physique (rapport entre la surface louée du patrimoine et sa surface totale) du patrimoine en exploitation s'établit au 31 décembre 2011 à 89,1 % (contre 85,8 % au 31 décembre 2010). Le taux d'occupation financier (rapport entre les loyers quittancés (annualisés) et le loyer potentiel global ⁽¹⁾) ressort au 31 décembre 2011 à 91,1 % (contre 86 % au 31 décembre 2010).

⁽¹⁾ loyer potentiel global : loyers quittancés pour les surfaces occupées et loyers de marché pour la vacance

g) Politique d'arbitrage

Dans la continuité des années précédentes, la Société de la Tour Eiffel a poursuivi en 2011 sa politique d'arbitrage ciblé.

Quatre ventes ont ainsi été réalisées au cours de 2011 :

- Les bâtiments 15/22/23/24 dans le Parc des Tanneries à Strasbourg ont été cédés le 17 janvier 2011 pour un prix de vente de 3 M€ à un promoteur en résidentiel.
- Une parcelle de terrain formant l'îlot K1 de la Zac Ampère a été cédée le 22 juillet 2011 pour un prix de vente de 2 M€ à la SEM de Massy.
- L'immeuble Viséo à Grenoble a été cédé le 9 septembre 2011 pour un prix de vente de 19,3 M€ (immeuble isolé en province).
- L'immeuble du 98 rue de Charonne à Paris a été cédé le 7 novembre 2011 pour un prix de vente de 14,4 M€, pour un redéveloppement en résidentiel.

Le prix de vente global de ces actifs s'élève à 38,7 M€, légèrement au-dessus de la valeur d'expertise précédant ces arbitrages.

Les 8,9 M€ d'immeubles destinés à être vendus, apparaissant dans les comptes consolidés au 31 décembre 2011, représentent l'immeuble d'Amiens, le bâtiment E situé dans le Parc des Tanneries à Strasbourg, l'ensemble immobilier situé à Bezons, ainsi qu'un bâtiment situé dans le parc d'affaires de Cadéra.

Compte tenu de ces évolutions, la valeur du portefeuille d'engagements au 31 décembre 2011 s'élève à 1.012,8 M€, comprenant des immeubles de placement inscrits dans les comptes consolidés au 31 décembre 2011 (990,3 M€, y compris les immeubles en cours de construction à leur juste valeur d'avancement), le complément de juste valeur à engager jusqu'à leur achèvement (13,6 M€) et les actifs destinés à être cédés (8,9 M€).

1.2 – Faits marquants relatifs au financement de la Société et du Groupe

Au cours de l'année 2011, le Groupe a ajusté ses besoins de financement en fonction, à la hausse, des opérations de développement lancées et/ou achevées dans le cadre de sa croissance organique et, à la baisse, des arbitrages réalisés.

La consolidation des ressources financières et la gestion rigoureuse de la dette ont également bénéficié de l'impact favorable du maintien des taux d'intérêt, à un niveau historiquement bas.

Ainsi, le Groupe a poursuivi la restructuration de sa dette, entamée en 2008 et la mise en œuvre de ses objectifs de prorogation, de fractionnement et d'étalement des lignes de crédit arrivant prochainement à échéance.

Nouveaux financements :

- Financement de l'opération de Montrouge

Un contrat de prêt a été conclu le 30 juin 2011 dans le cadre du financement de l'opération de construction de l'immeuble de bureaux situé à Montrouge (Hauts-de-Seine) ; ce contrat de prêt est composé de deux tranches, l'une de 15 M€, l'autre de 3.830 M€ (financement de la TVA sur les échéances résiduelles de la VEFA), d'une durée respective de 7 et 3 ans.

- Refinancement du portefeuille La Poste

Le refinancement du portefeuille de La Poste composé d'une douzaine d'immeubles, essentiellement des centres de tri loués à La Poste, a été finalisé le 15 avril 2011. Un nouveau crédit amortissable de 45 M€ d'une durée de 7 ans a été mis en place à parité 50/50 avec deux banques françaises.

Prorogation d'une ligne de crédit existante :

La ligne de crédit d'un montant initial de 35 M€ accordée le 31 mars 2010 a été prorogée d'une durée d'un an à compter du 30 septembre 2011. L'encours au 31 décembre 2011 s'élève à 13,1 M€.

Contrats de couverture de taux :

Deux nouveaux instruments de couverture sous forme de « tunnel de taux » (floor à 2 % et cap à 3 %) ont été conclus dans le cadre du refinancement du portefeuille loué à La Poste, permettant ainsi de limiter le coût global de cette nouvelle dette à un niveau actuellement inférieur à celui de la dette précédente (36 M€ de notionnel au total).

Par ailleurs, un autre « tunnel de taux » (floor à 2 % et cap à 3 %) a été souscrit (30 M€), ainsi que trois nouveaux contrats de cap (à 2 % et 2,5 %) pour 43 M€ de notionnel au total.

1.3 – Autres faits marquants

a) Stock-options

Le plan n° 3 d'options de souscription d'actions attribuées par le Conseil d'administration le 17 mai 2006 est arrivé à échéance le 17 mai 2011 (seules 1.500 options sur 11.103 ont été exercées).

Le plan n° 4 d'options de souscription d'actions attribuées par le Conseil d'administration le 14 septembre 2006 est arrivé à échéance le 14 septembre 2011 (sans avoir été exercé).

L'ensemble des plans de stock-options exerçables au 31 décembre 2011 représente désormais 55.941 options, soit 1 % du capital (1,1 % au 31 décembre 2010).

b) Actions gratuites

Le Conseil d'administration du 8 décembre 2011 a décidé, sur autorisation de l'Assemblée générale extraordinaire du 18 mai 2011 dans sa dix-neuvième résolution, d'attribuer gratuitement 20.000 actions au profit de certains mandataires sociaux et/ou salariés de la Société ou de ses filiales de son choix.

S'agissant des mandataires sociaux et dirigeants, l'attribution définitive des actions est conditionnée à l'atteinte après une période de 2 ans des deux conditions de performances non cumulatives suivantes :

- deux tiers des actions seront définitivement attribués à condition que les fonds propres de la Société aient été renforcés et que la dette bancaire (notamment à échéance de 2013) ait été refinancée dans des conditions favorables pour la Société ;
- un tiers des actions sera définitivement attribué à condition que l'augmentation du cash-flow consolidé opérationnel à périmètre constant, ajusté des plus ou moins-values de cession, soit supérieure à la date de l'acquisition d'au moins 5 % à la moyenne des trois derniers exercices.

La réalisation de ces critères sera constatée par le Conseil d'administration à la date d'attribution définitive (soit 2 ans après la date d'attribution).

En outre, les bénéficiaires ayant la qualité de dirigeants de la Société de la Tour Eiffel ou de ses filiales seront tenus de conserver au nominatif le tiers des actions qu'ils auront reçues respectivement jusqu'à la cessation de leurs fonctions.

La période d'acquisition est d'une durée de 2 ans, de même que le délai de conservation.

c) Distribution

L'Assemblée générale du 18 mai 2011 a décidé de distribuer un solde de dividende au titre de l'exercice 2010 de 2,2 € par action, avec option de paiement en numéraire ou en actions au choix de l'actionnaire.

Il a été par ailleurs décidé par le Conseil d'administration du 27 juillet 2011 de distribuer un acompte sur dividendes de 2,10 € par action à valoir sur le dividende distribué au titre de l'exercice 2011, avec option de paiement en numéraire ou en actions au choix de l'actionnaire.

d) Augmentations de capital

Le capital social a été augmenté :

- le 18 mai 2011 d'un montant de 7.500 € (soit 1.500 actions de 5 €) passant ainsi de 27.961.420 € divisé en 5.592.284 actions de 5 €, à 27.968.920 € divisé en 5.593.784 actions de 5 €. Cette augmentation de capital résulte de l'exercice de 1.500 options de souscription d'actions par l'un des bénéficiaires de l'attribution du 11 décembre 2008 ;
- le 20 juin 2011 d'un montant de 690.965 € (soit 138.193 actions de 5 €) passant ainsi de 27.968.920 € divisé en 5.593.784 actions de 5 €, à 28.659.885 € divisé en 5.731.977 actions de 5 €. Cette augmentation de capital résulte de l'exercice, par les actionnaires, de l'option du paiement du dividende en actions dont la distribution a été décidée par l'Assemblée générale ordinaire du 18 mai 2011 ;
- le 19 septembre 2011 d'un montant de 21.475 € (soit 4.295 actions de 5 €) passant ainsi de 28.659.885 € divisé en 5.731.977 actions de 5 €, à 28.681.360 € divisé en 5.736.272 actions de 5 €. Cette augmentation de capital résulte de l'exercice, par les actionnaires, de l'option du paiement de l'acompte sur dividendes en actions dont la distribution a été décidée par le Conseil d'administration du 27 juillet 2011.

e) Programme de rachat d'actions – contrat de liquidité

Le Conseil d'administration, usant des pouvoirs conférés par l'Assemblée générale du 18 mai 2011 dans sa dixième résolution, a décidé le 16 juin 2011 de mettre en œuvre un nouveau programme de rachat d'actions dans les conditions fixées par l'Assemblée générale, pour une durée maximale de dix-huit mois à compter de la date de l'Assemblée générale, en vue :

- d'animer le marché ou la liquidité de l'action par un prestataire de services d'investissement dans le cadre d'un contrat de liquidité ;
- d'annuler tout ou partie des titres ainsi rachetés, dans les conditions prévues à l'article L. 225-209 du Code de commerce sous réserve de l'autorisation de réduire le capital social consentie par l'Assemblée générale ;

- de disposer d'actions pouvant être remises aux mandataires sociaux et salariés ainsi qu'à ceux des sociétés qui sont liées à la Société dans les conditions et selon les modalités prévues par la loi, notamment dans le cadre de plans d'options d'achat d'actions, d'attribution gratuite d'actions existantes ou de plans d'épargne d'entreprise ou interentreprises.

Le prix maximum d'achat est fixé à 90 € par action. Le nombre maximal de titres dont le rachat est autorisé est de 10 % du capital de la Société de la Tour Eiffel. Cette autorisation ne peut pas être utilisée en période d'offre d'achat ou d'échange.

Au 31 décembre 2011, la Société de la Tour Eiffel détient 92.594 actions propres au titre du programme de rachat d'actions et 1.056 actions propres au titre du contrat de liquidité.

Le contrat de liquidité, confié à Natixis, et associé aux programmes de rachat d'actions, s'est poursuivi au cours de l'exercice 2011.

f) Gouvernance

La composition du Conseil d'administration a été modifiée à la suite du non renouvellement d'Administrateurs ayant atteint la limite d'âge et dont le mandat arrivait à échéance lors de l'Assemblée générale du 18 mai 2011, et à la nomination de deux nouveaux Administrateurs indépendants, Madame Mercedes Erra et Monsieur Richard Nottage.

Par ailleurs, le Conseil d'administration a adopté la mise en place d'un plan de succession de ses dirigeants fondateurs actuels, Messieurs Mark Inch (Président et Directeur général) et Robert Waterland (Directeur général délégué), dans un souci de transmission progressive et de pérennité. Ces derniers deviendront respectivement Président du Conseil d'administration et Conseiller immobilier du Groupe au 1^{er} septembre 2012, la Direction générale du Groupe étant confiée à cette date à Monsieur Renaud Haberkorn, actuellement Administrateur de la Société de la Tour Eiffel.

Enfin, Monsieur Frédéric Maman a été nommé Directeur général délégué à effet du 1^{er} septembre 2012 ; sa nomination en tant qu'Administrateur sera proposée à la prochaine Assemblée générale.

Monsieur Jérôme Descamps, Directeur général délégué et Administrateur, continue d'assurer la direction financière du Groupe.

La composition des comités a également été modifiée au cours de l'exercice 2011 et est désormais la suivante :

Comité d'audit :

- Président : Monsieur Philippe Prouillac
- Membre : Monsieur Richard Nottage.

Comité de nomination et des rémunérations :

- Président : Monsieur Aimery Langlois-Meurinne
- Membre : Madame Mercedes Erra.

Une première auto-évaluation a été réalisée par le Conseil d'administration en décembre 2010/janvier 2011.

La synthèse des résultats collectifs a été intégrée dans le rapport du Président sur le contrôle interne sur l'exercice 2010.

g) Restructuration interne

La SCI Lyon Genlis ainsi que la SCI Malakoff Valette, ne détenant plus d'actifs, ont fait l'objet d'une dissolution sans liquidation au cours de l'exercice 2011.

h) Contrôles fiscaux

Deux contrôles fiscaux ont eu lieu en 2011, l'un sur la Société de la Tour Eiffel, l'autre sur la SNC Tour Eiffel Asset Management, portant sur les années 2008, 2009 et 2010.

Le contrôle fiscal sur la Société de la Tour Eiffel se poursuit début 2012. Celui sur la SNC Tour Eiffel Asset Management s'est achevé fin 2011 et s'est conclu sans aucune rectification.

2 – RÉSULTATS ÉCONOMIQUES ET FINANCIERS

2.1 – Comptes consolidés

2.1.1 – Principes et méthodes comptables

Au 31 décembre 2011, les comptes consolidés du Groupe sont établis en conformité avec le référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne et applicable à cette date.

Les règles et méthodes comptables appliquées sont les mêmes que celles adoptées pour la production des états financiers annuels arrêtés au 31 décembre 2010.

À la clôture de l'exercice, le périmètre de consolidation comprend 24 sociétés, consolidées selon la méthode de l'intégration globale, contre 25 au 31 décembre 2010, suite à :

- la Transmission universelle de Patrimoine de la SCI Lyon Genlis à la SA Société de la Tour Eiffel à compter du 30 juin 2011 ;
- la Transmission universelle de Patrimoine de la SCI Malakoff Valette à la SA Société de la Tour Eiffel à compter du 29 septembre 2011 ;
- la création de la SCI Montrouge Arnoux en date du 15 février 2011.

2.1.2 – Analyse des résultats consolidés

a) Compte de résultat consolidé

Le chiffre d'affaires consolidé, constitué des loyers et produits locatifs sur les immeubles de placement, a enregistré une diminution de 4 % entre 2010 et 2011, de 85,8 M€ à 82,3 M€, dont respectivement 72,2 M€ et 69,4 M€ de loyers.

Cette évolution nette des loyers provient essentiellement :

- À la baisse, des cessions d'immeubles enregistrées sur la période (- 3,4 M€ de loyers), et d'une régularisation relative à une indemnité d'occupation temporaire quittancée au premier trimestre 2010 (- 0,7 M€, sur un immeuble destiné à être redéveloppé ;

- À la hausse, des livraisons d'immeubles neufs loués (+ 0,7 M€), des relocations nettes (+ 0,1 M€) et de l'indexation positive des loyers existants (+ 0,5 M€).

Hors arbitrages et régularisation, les loyers ont enregistré une hausse de 1,4 %, due à une indexation positive.

La baisse du chiffre d'affaires s'explique également par celle des autres produits locatifs (- 0,7 M€), à savoir les charges sur immeubles refacturées aux locataires, dont la diminution est corrélée à celle des loyers suite aux arbitrages réalisés.

Les charges opérationnelles, dont le montant s'élève à 28,1 M€ en 2011, contre 29,2 M€ en 2010, ont diminué de 1,1 M€ au cours de l'exercice (- 3,8%). Elles sont principalement constituées :

- des charges locatives (8,2 M€ contre 8,7 M€ à fin 2010), cette diminution étant à mettre en parallèle avec celle des produits locatifs (inclus dans le chiffre d'affaires) ;
- des impôts et taxes sur immeubles (9,3 M€ à fin 2011), soit une légère augmentation de 0,3 M€ par rapport au 31 décembre 2010, mais une augmentation élevée à périmètre constant liée à celle des taxes sur les bureaux et des taxes foncières, ainsi qu'à la montée en puissance de nouvelles taxes comme la CFE (Cotisation Foncière des Entreprises) et la CVAE (Cotisation sur la Valeur Ajoutée des Entreprises) ;
- des charges de personnel (4 M€ contre 3,9 M€) ;
- des frais généraux et de fonctionnement du Groupe de la Société de la Tour Eiffel.

Le solde net des ajustements de valeurs (- 3,1 M€) correspond à la variation de juste valeur du patrimoine existant, après prise en compte des dépenses de capex réalisées pendant l'exercice (4,4 M€).

Après prise en compte du résultat des cessions d'actifs faisant ressortir une plus-value nette de 1,5 M€, le résultat opérationnel ressort à 51,8 M€ au 31 décembre 2011, contre 62,5 M€ au 31 décembre 2010. Pour rappel, la variation de juste valeur sur les immeubles de placement s'élevait à + 8,1 M€ à fin décembre 2010, impactant fortement le résultat opérationnel courant au 31 décembre 2010.

L'évolution du résultat financier au cours de l'exercice, de - 19,7 M€ à - 22,3 M€, s'explique essentiellement par :

- la diminution sensible des autres produits et charges financiers (+ 0,3 M€ à fin 2011 contre + 5,1 M€ à fin 2010), issue d'une moindre revalorisation des instruments de couverture dans un contexte de taux d'intérêt bas, mais aussi par le renouvellement de ceux arrivés à échéance en 2011, nouveaux instruments présentant des caractéristiques plus favorables ;
- la diminution du coût de l'endettement financier brut de 8 % (de 24,8 M€ à 22,8 M€), impactée principalement par la baisse des encours de financement, et à l'inverse, dans une moindre mesure par la hausse des taux d'intérêt au premier semestre 2011.

Compte tenu de ce qui précède et d'un impôt de 0,1 M€, le résultat net consolidé Part du Groupe ressort à 29,4 M€ au 31 décembre 2011, contre 42,5 M€ au 31 décembre 2010.

Analyse du résultat consolidé selon activité récurrente et non récurrente

Le compte de résultat consolidé ci-dessous fait ressortir les produits, charges et résultats intermédiaires en distinguant l'activité récurrente d'exploitation du patrimoine immobilier des éléments non récurrents impactant le résultat consolidé, tels que les ajustements de valeurs des actifs et passifs, les plus et moins-values de cession et les produits et charges hors exploitation et/ou non récurrentes.

En M€	31/12/2011			31/12/2010		
	Activité récurrente	Juste valeur et cessions	Résultat	Activité récurrente	Juste valeur et cessions	Résultat
Loyers bruts	69,4		69,4	72,2		72,2
Charges sur immeubles	- 10,3		- 10,3	- 10,9		- 10,9
Loyers nets	59,1	0,0	59,1	61,3	0,0	61,3
Frais de fonctionnement	- 4,8	- 0,1	- 4,9	- 4,7	- 0,1	- 4,8
Résultat opérationnel	54,3	- 0,1	54,2	56,6	- 0,1	56,5
Résultats de cessions		1,5	1,5		- 1,7	- 1,7
Variation de juste valeur des immeubles		- 3,1	- 3,1		8,1	8,1
Autres produits et charges d'exploitation		- 0,8	- 0,8		- 0,4	- 0,4
Résultat opérationnel courant	54,3	- 2,5	51,8	56,6	5,9	62,5
Coût de l'endettement net	- 22,6		- 22,6	- 24,8		- 24,8
Autres produits et charges financiers			0,3		5,1	5,1
Résultat financier net	- 22,6	0,3	- 22,3	- 24,8	5,1	- 19,7
Résultat net avant impôts	31,7	- 2,2	29,5	31,8	11,0	42,8
Impôts	- 0,1		- 0,1	- 0,3		- 0,3
Résultat net	31,6	- 2,2	29,4	31,5	11,0	42,5
Intérêts minoritaires	0,0		0,0	0		0
Résultat net (Part du Groupe)	31,6	- 2,2	29,4	31,5	11,0	42,5

Retraité des ajustements de valeurs opérés sur les éléments d'actifs et passifs, des cessions d'actifs et des éléments non récurrents du résultat, le résultat opérationnel courant ressort à 54,3 M€ en 2011

et le résultat net à 31,6 M€, contre respectivement 56,6 M€ et 31,5 M€ en 2010 pour les raisons ci-dessus indiquées.

Résultat net récurrent EPRA

En M€	31/12/2011	31/12/2010
Résultat net récurrent (Part du Groupe)	31,56	31,49
Retraitement frais actions gratuites	- 0,10	- 0,08
Retraitement - autres produits et charges d'exploitation	- 0,82	- 0,44
Résultat net récurrent EPRA	30,64	30,97

b) Bilan consolidé

Au 31 décembre 2011, le total du bilan s'élève à 1.043,3 M€, contre 1.065,3 M€ au 31 décembre 2010.

Les principales variations sont résumées ci-dessous :

- À l'actif :
 - La baisse nette à hauteur de 22,9 M€ des immeubles de placement et des actifs destinés à être cédés (de 1.022,1 M€ à 999,2 M€) s'explique principalement par 37,4 M€ d'arbitrages, 3,1 M€ de variation négative de juste valeur sur les immeubles de placement, compensés partiellement par 13,5 M€ d'acquisitions réalisés dans les l'immeubles en cours de construction (principalement dans l'immeuble de Montrouge et dans le Parc du Moulin à Vent à Lyon), et par 4,4 M€ de travaux et investissements sur les actifs du patrimoine existant ;
 - La hausse nette du niveau de la trésorerie de 7,2 M€.
- Au passif :
 - L'amélioration des capitaux propres de 13,8 M€ liée à l'augmentation des réserves consolidées (affectation du résultat net consolidé 2010) ainsi qu'aux augmentations de capital de juin 2011 et septembre 2011 consécutives aux distributions respectives en action du solde du dividende 2010 et de l'acompte sur dividende 2011 ;
 - Le désendettement bancaire net (- 36 M€), soit - 5,8 % ;
 - La stagnation des autres dettes d'exploitation (64,4 M€) principalement constituées des dettes fiscales et sociales (8,2 M€), des coûts restant à engager sur les immeubles en cours de construction (5,3 M€), ainsi que des produits constatés d'avance issus des loyers du premier trimestre 2012 quittancés avant le 31 décembre 2011.

c) Tableau des flux de trésorerie

De la définition du tableau des flux de trésorerie du Groupe, il faut distinguer les trois catégories de flux le composant :

- Flux de trésorerie lié à l'activité : sa régression globale de 60,1 M€ à 56,6 M€ à fin 2011 provient essentiellement de la diminution des loyers reçus, de l'impôt versé au cours de l'exercice (- 1,2 M€), et d'une moindre variation du BFR (- 1,1 M€).
- Flux de trésorerie lié aux opérations d'investissement : l'évolution entre 2010 et 2011 (+ 7,5 M€) de + 17,3 M€ à + 24,8 M€ s'explique principalement par la diminution sensible des investissements réalisés sur le patrimoine du Groupe au cours de l'exercice (+ 22,1 M€) compensée partiellement par la baisse des cessions (- 13 M€).
- Flux de trésorerie lié aux opérations de financement : ces flux ressortent à - 74,2 M€ en 2011, contre - 89,1 M€ en 2010 du fait principalement des remboursements nets d'emprunt opérés sur l'exercice pour un solde net de 36 M€ en 2011, contre 49 M€ en 2010, ainsi que d'intérêts financiers nets versés en baisse de 2,4 M€.

Ainsi la trésorerie nette globale du Groupe passe de 9,2 M€ au 1^{er} janvier à 16,4 M€ au 31 décembre 2011, soit une variation positive de 7,2 M€ au titre de l'exercice écoulé.

d) Cash-flow courant

En M€	31/12/2011	31/12/2010	Variation
Loyers bruts	69,4	72,2	- 3,8 %
Charges sur immeubles	10,3	10,9	- 5,5 %
Frais généraux	4,8	4,7	+ 2,1 %
Intérêts financiers versés	21,3	23,2	- 8,2 %
Cash-flow courant	33,0	33,4	- 1,2 %
En € / action			
Cash-flow courant après dilution ⁽¹⁾	5,8	6,0	- 3,6 %
Cash-flow courant avant dilution ⁽¹⁾	5,9	6,0	- 1,5 %

(1) Dilution consécutive aux augmentations de capital intervenues lors de la distribution du solde de dividende 2010 et de l'acompte sur dividende 2011 (création de 143.988 nouvelles actions).

Le cash-flow courant s'élève à 33 M€ à fin 2011, contre 33,4 M€ à fin 2010, soit une légère diminution de 1 % sous l'effet conjugué de la diminution des loyers nets et de la baisse du coût de financement.

2.2 – Ressources financières

Les marchés financiers sont restés au cours de l'année 2011 particulièrement sensibles à la fébrilité de la macro-économie et de certaines dettes souveraines, tant en termes de liquidité, de marge de crédit que de volatilité des taux d'intérêt.

2.2.1 – Liquidité

Au cours de l'exercice 2011, le Groupe a significativement ajusté ses encours de financement à la baisse (- 36,1 M€), notamment dans le cadre des arbitrages intervenus. Le Groupe a poursuivi l'ajustement de ses encours de financement par le refinancement de la ligne de crédit allouée au portefeuille La Poste, arrivée à échéance le 15 avril 2011 et la souscription d'un nouvel emprunt de 45 M€ auprès d'un pool de deux banques françaises. Par ailleurs, la ligne de crédit corporate Natixis, d'un montant initial de 35 M€ a été prorogée jusqu'au 30 septembre 2011 puis a fait l'objet d'un avenant prolongeant l'échéance jusqu'au 30 septembre 2012 et révisant la marge à la hausse. Son encours s'élevait à 12,9 M€ au 31 décembre 2011.

Au 31 décembre 2011, le montant de la dette tirée s'élève à 591,6 M€. Le Groupe dispose également de 26,4 M€ de lignes de crédit non utilisées, à la fois sur la ligne de crédit relative à l'actif en construction à Montrouge (18,8 M€) et sur la ligne de crédit New Money mise à disposition de la filiale Locafimo en 2010 (7,6 M€).

2.2.2 – Structure de l'endettement au 31 décembre 2011

La dette bancaire brute s'élève à 591,6 M€ au 31 décembre 2011, contre 627,7 M€ au 31 décembre 2010.

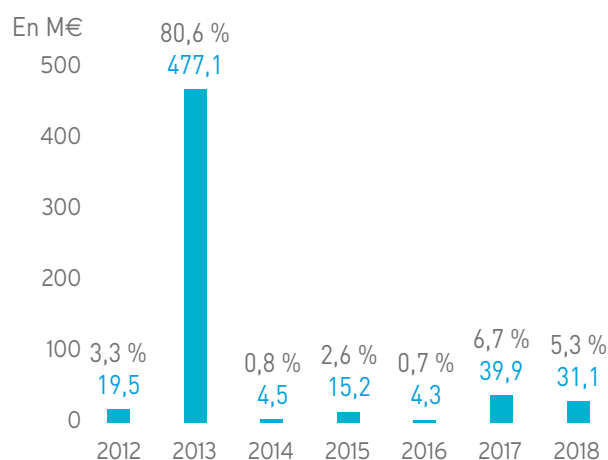
Le montant de la dette bancaire nette, obtenu en déduisant de la dette bancaire brute la trésorerie placée, les disponibilités issues des différentes filiales du Groupe et les immobilisations financières placées sous forme de gage espèces, s'élève à 575,2 M€ à fin 2011, contre 617,4 M€ à fin 2010.

En M€	31/12/2011	31/12/2010
Dette bancaire brute	591,6	627,7
Trésorerie placée	- 8,9	- 0,1
Disponibilités	- 7,5	- 9,1
Immobilisations financières (gage espèces)	0	- 1,1
Dette bancaire nette	575,2	617,4

Ainsi, le niveau d'endettement net au 31 décembre 2011 représente 57,6 % du patrimoine dont la valeur est de 999,2 M€, contre 60,4 % à fin 2010.

Dette par maturité

Le financement bancaire tiré de la Société de la Tour Eiffel au 31 décembre 2011 de 591,6 M€ est représenté, par maturité, dans le graphique ci-dessous :



La durée de vie moyenne de l'endettement de la Société ressort à 2,2 années à fin 2011, contre 2,6 années à fin 2010.

Coût moyen de la dette

Le coût moyen de financement du Groupe ressort à 3,5 % en 2011, stable par rapport à 2010 et à comparer au taux de 3,6 % au cours du premier semestre de l'exercice.

Cette stagnation du coût moyen de la dette résulte de la hausse de la marge de crédit sur le refinancement contracté en 2011 et de celle du taux Euribor 3 mois sur les premiers mois de l'année, annihilée par la mise en place de nouveaux instruments de couverture de taux à des conditions plus favorables que celles des instruments auxquels ils ont succédé ainsi qu'à une baisse du taux Euribor 3 mois en deuxième partie de l'année.

2.2.3 – Gestion des risques de marché

La Société de la Tour Eiffel est concernée uniquement par le risque de marché résultant de l'évolution des taux d'intérêt ; il porte sur les emprunts contractés par le Groupe et destinés à financer la politique d'investissements et à maintenir le niveau des liquidités financières nécessaires.

La politique de gestion du risque de taux d'intérêt de la Société de la Tour Eiffel a pour objectif de limiter l'impact d'une variation significative des taux d'intérêt sur le résultat consolidé du Groupe, ainsi que de minimiser le coût global de la dette.

Pour atteindre ces objectifs, la Société de la Tour Eiffel emprunte à taux variable et utilise des produits dérivés (exclusivement des caps, des tunnels de taux et des swaps) pour couvrir le risque de taux. La Société ne réalise pas d'opérations de marché dans un autre but que celui de la couverture de son risque de taux, centralisant et gérant elle-même l'ensemble des opérations traitées, selon les recommandations des établissements bancaires avec lesquels elle travaille régulièrement.

À l'occasion de la mise en place de nouvelles lignes de financement ou de refinancement, elle adosse systématiquement un instrument de couverture de taux, en choisissant, après établissement de cotations par plusieurs banques, l'outil adéquat en termes de maturité et de coût, selon les conditions de marché et du sous-jacent financé.

La mise en place de produits dérivés pour limiter le risque de taux expose la Société à une éventuelle défaillance d'une contrepartie. Afin de limiter le risque de contrepartie, elle ne réalise des opérations de couverture qu'avec des institutions financières de premier rang.

Afin d'optimiser cette gestion du risque de taux, et compte tenu du niveau des taux, le Groupe a souscrit, au cours de l'année 2011, 111 M€ en notionnel de nouveaux contrats d'instruments de couverture dont les caractéristiques sont résumées dans le tableau ci-dessous :

Nature du contrat	Société	Notionnel de départ (en M€)	Date de début	Date d'échéance	Floor	Cap
« Tunnel de taux »	SAS Locafimo	30	01/07/2011	28/06/2013	2,0 %	3,0 %
« Tunnel de taux »	SCI Nowa	18	28/04/2011	15/04/2016	2,0 %	3,0 %
« Tunnel de taux »	SCI Nowa	18	02/05/2011	15/04/2016	2,0 %	3,0 %
Sous-total « Tunnel de taux »		66				
CAP	SAS Locafimo	15	30/06/2011	30/06/2013		2,5 %
CAP	SAS Locafimo	15	13/07/2011	30/06/2013		2 %
CAP	SA STE	15	30/09/2011	30/09/2012		2 %
Sous-total « CAP »		45				
TOTAL		111				

Mesure de risque de taux

Au 31 décembre 2011, la dette bancaire brute consolidée du Groupe s'élève à 591,6 M€, composée de 279,6 M€ transformés à taux fixe par des SWAP, et 312 M€ à taux variable, ce dernier montant étant couvert à hauteur de 271,1 M€ par des contrats de CAP. Ainsi, à fin 2011, la dette est globalement couverte à hauteur de 93 %.

Sur la base de la dette au 31 décembre 2011, une hausse moyenne des taux d'intérêt Euribor 3 mois de 100 points de base en 2012 aurait un impact négatif estimé à 2,8 M€ (en base annuelle) sur le résultat net récurrent et le cash-flow courant.

A contrario, en cas de baisse des taux d'intérêt de 100 points de base, la baisse des frais financiers est estimée à 2,8 M€ et aurait un impact positif équivalent sur le résultat net récurrent et le cash-flow courant sur l'exercice 2012.

2.2.4 – Ratios de structure financière

Ratios d'endettement	2011	2010	2009
Fonds propres consolidés (M€)	387,2	373,4	345,6
Dettes bancaires nettes (M€)	575,2	617,4	650,8
Dettes bancaires nettes / Fonds propres consolidés	149 %	165 %	188 %
Dettes bancaires nettes / Total portefeuille (LTV)	57,6 %	60,4 %	62,3 %
Ratios de financement	2011	2010	2009
Coût moyen de la dette	3,5 %	3,5 %	3,9 %
Emprunt à taux fixe ou capé	93 %	99 %	98 %
Maturité de la dette	2,2 ans	2,6 ans	3,3 ans
Couverture des frais financiers par l'EBE ⁽¹⁾	2,4	2,2	2,4

(1) EBE : Excédent Brut d'Exploitation = Résultat opérationnel courant avant ajustement de valeur et autres produits et charges d'exploitation.

Ratios de covenants bancaires

Les ratios financiers que le Groupe s'est engagé à respecter au titre de ses financements bancaires sont résumés dans le tableau comparatif ci-après, pour les montants au 31 décembre 2011 et par établissement bancaire prêteur.

du quatrième trimestre 2011 et des projections de frais financiers sur les trois premiers trimestres 2012 par les loyers nets du quatrième trimestre 2011 et ceux projetés sur les trois premiers trimestres 2012) à ceux que le Groupe s'est engagé à respecter au titre des principaux contrats de financement visés.

Il compare les derniers ratios communiqués aux banques au 31 décembre 2011 (LTV = montant des financements engagés comparé à celui des investissements immobiliers financés, ICR = couverture des frais financiers

Financement et principaux covenants bancaires au 31/12/2011

en M€	Notation Banque ⁽¹⁾	31/12/2011 Dettes bancaires consolidées	Covenants bancaires		Ratios STE		
			LTV maximum	ICR minimum	LTV	ICR	Échéance
RBS / AXA / Calyon / Crédit Foncier	A+	123	75,0 %	170 %	53,4 %	308 %	15/06/2013
Société Générale / BECM	A+	43,2	65 %	145 %	48,5 %	189 %	15/04/2018
Société Générale (50 %) - Crédit Foncier (50 %)	A+	47,9	65 %	110 %	49,1 %	134 %	28/03/2017
Société Générale	A+	12,4	NA	110 %	NA	179 %	14/01/2015
PBB (ex HRE)	BBB-	352,2	72,5 %	140 %	65,5 %	344 %	30/06/2013
Natixis	A+	12,9	72,5 %	225 %	61,6 %	295 %	30/09/2012
TOTAL		591,6					

(1) Notation attribuée aux banques en date du 1^{er} mars 2012.

Le niveau des ratios de covenants bancaires au 31 décembre 2011 est conforme à l'ensemble des engagements du Groupe au titre de chacun de ses contrats de financement.

Risques sur actions auto-détenues

Dans le cadre de la mise en œuvre du programme de rachat d'actions autorisé par l'Assemblée générale du 18 mai 2011, la société est soumise à un risque sur la valeur des titres qu'elle est amenée à détenir.

Sur la base du nombre de titres détenus au 31 décembre 2011, soit 93.650 titres, la sensibilité du résultat social à une baisse ou hausse de 10 % du cours de l'action Société de la Tour Eiffel est évaluée à 0,4 M€.

2.3 – Expertise du patrimoine et ANR

En tant que membre de la FSIF (Fédération des Sociétés Immobilières et Foncières), la Société applique dans ses principales dispositions le Code de déontologie des SIIC.

2.3.1 – Présentation du patrimoine du Groupe

Bureaux	Situation	Surface totale m ²	Part détenue	Date acquisition	Expert	Nature de l'expertise	Type de rapport	Date achèvement
Saint-Cloud	Paris/IDF	4 104	100 %	2008	Crédit Foncier Expertise	Actualisation	détaillé	
Le Plessis Robinson	Paris/IDF	16 597	100 %	2004	BNP Paribas Real Estate	Actualisation	détaillé	
Massy / Ampère	Paris/IDF	16 339	100 %	2004	BNP Paribas Real Estate	Actualisation	détaillé	2009
Paris Porte des Lilas	Paris/IDF	12 341	100 %	2006	BNP Paribas Real Estate	Actualisation	détaillé	2008
Asnières Quai Dervaux	Paris/IDF	10 391	100 %	2005	BNP Paribas Real Estate	Actualisation	détaillé	
Montigny-le-Bretonneux	Paris/IDF	7 641	100 %	2005	Savills	Actualisation	détaillé	
Bobigny	Paris/IDF	6 405	100 %	2004	Savills	Actualisation	détaillé	
Caen Colombelles	Régions	17 525	100 %	2005	BNP Paribas Real Estate	Actualisation	détaillé	2008
Nantes Einstein	Régions	7 658	100 %	2005	Crédit Foncier Expertise	Actualisation	détaillé	
Vélizy Energy II	Paris/IDF	5 444	100 %	2006	BNP Paribas Real Estate	Expertise complète	détaillé	2008
Grenoble - Polytech	Régions	5 133	100 %	2006	Cushman & Wakefield	Expertise complète	détaillé	2007
Vélizy - Topaz	Paris/IDF	14 106	100 %	2006	BNP Paribas Real Estate	Expertise complète	détaillé	2010
Champigny Carnot	Paris/IDF	14 153	100 %	2005	BNP Paribas Real Estate	Actualisation	détaillé	
Chatenay Central Parc ⁽¹⁾	Paris/IDF	4 758	35 %	2005	Savills	Actualisation	détaillé	
Rueil - City Zen	Paris/IDF	6 829	100 %	2006	Cushman & Wakefield	Expertise complète	détaillé	2007
Herblay Langevin 12	Paris/IDF	4 778	100 %	2005	Savills	Actualisation	détaillé	
Roissy Fret ⁽¹⁾	Paris/IDF	454	50 %	2005	Savills	Actualisation	détaillé	
Orléans Université	Régions	6 470	100 %	2004	Savills	Actualisation	détaillé	
Nancy Lobau	Régions	2 187	100 %	2004	Savills	Actualisation	détaillé	
Montrouge Arnoux (VEFA)	Paris/IDF	5 100	100 %	en cours de construction	Savills	Actualisation	détaillé	
Sous-total Bureaux		168 413						

Valeur Hors Droits (HD) en M€ 507,0

Valeur Droits Inclus (DI) en M€ 526,7

(1) Quote-part détenue en indivision.

Parcs d'affaires	Situation	Surface totale m ²	Part détenue	Date acquisition	Expert	Nature de l'expertise	Type de rapport	Date achèvement
Orsay Parc de l'Université	Paris/IDF	17 211	100 %	2005/2007	BNP Paribas Real Estate	Actualisation	détaillé	
Le Bourget Parc de l'Espace	Paris/IDF	9 692	100 %	2007	Savills	Actualisation	détaillé	2008
Strasbourg Parc des Tanneries	Régions	36 726	100 %	2005	BNP Paribas Real Estate	Actualisation	détaillé	
Lyon Parc du Moulin à Vent <i>dont bâtiment en construction</i>	Régions	33 884 2 157	100 %	2005	BNP Paribas Real Estate	Actualisation	détaillé	
Lille Parc des Prés	Régions	24 740	100 %	2005/2007	BNP Paribas Real Estate	Actualisation	détaillé	
Montpellier Parc du Millénaire	Régions	23 597	100 %	2005/2007	BNP Paribas Real Estate	Actualisation	détaillé	
Aix-en-Provence Parc du Golf	Régions	23 089	100 %	2005/2007	BNP Paribas Real Estate	Actualisation	détaillé	
Marseille Parc des Ayalades	Régions	20 049	100 %	2005	BNP Paribas Real Estate	Actualisation	détaillé	
Bordeaux Parc Cadera	Régions	17 443	100 %	2007	BNP Paribas Real Estate	Actualisation	détaillé	
Nantes Parc du Perray	Régions	14 541	100 %	2005/2007	BNP Paribas Real Estate	Actualisation	détaillé	
Chartres Business Park	Régions	11 530	100 %	2008	Crédit Foncier Expertise	Actualisation	résumé	2010
Sous-total Parcs d'affaires		234 659						
Valeur Hors Droits (HD) en M€		305,1						
Valeur Droits Inclus (DI) en M€		319,3						

Activités	Situation	Surface totale m ²	Part détenue	Date acquisition	Expert	Nature de l'expertise	Type de rapport	Date achèvement
Aubervilliers	Paris/IDF	21 692	100 %	2003	Cushman & Wakefield	Actualisation	détaillé	
Bezons	Paris/IDF	7 580	100 %	2004	Crédit Foncier Expertise	Actualisation	résumé	
Montpellier Areva	Régions	12 003	100 %	2004	BNP Paribas Real Estate	Actualisation	détaillé	
Nancy Ludres	Régions	8 096	100 %	2004	BNP Paribas Real Estate	Actualisation	détaillé	
Herblay	Paris/IDF	4 721	100 %	2005	Savills	Actualisation	détaillé	
Sous-total Activités		54 092						
Valeur Hors Droits (HD) en M€		42,9						
Valeur Droits Inclus (DI) en M€		45,5						

Entrepôts / Centres de messageries	Situation	Surface		Date acquisition	Expert	Nature de l'expertise	Type de rapport	Date achè- vement
		totale m ²	Part détenue					
Amiens	Régions	18 244	100 %	2008	Crédit Foncier Expertise	Actualisation	résumé	
Gennevilliers	Paris/IDF	20 569	100 %	2004	Savills	Actualisation	détaillé	
Mitry-Mory	Paris/IDF	9 756	100 %	2004	Savills	Actualisation	détaillé	
Sochaux	Régions	27 571	100 %	2005	Savills	Actualisation	détaillé	2005
Toulouse Capitols	Régions	13 814	100 %	2004	Savills	Actualisation	détaillé	
Marseille Provence Vitrolles	Régions	15 084	100 %	2004	Savills	Actualisation	détaillé	2010
Saint-Gibrien	Régions	11 350	100 %	2004	Savills	Actualisation	détaillé	2008
Les Souhesmes 1 & 2 Verdun	Régions	9 958	100 %	2004	Savills	Actualisation	détaillé	
Caen Mondeville	Régions	13 230	100 %	2004	Savills	Actualisation	détaillé	2010
Vannes	Régions	7 750	100 %	2004	Savills	Actualisation	détaillé	
La Roche-sur-Yon	Régions	5 980	100 %	2004	Savills	Actualisation	détaillé	
Orléans/Ingré	Régions	4 436	100 %	2004	Savills	Actualisation	détaillé	

Sous-total Entrepôts 157 742

Valeur Hors Droits (HD) en M€ 99,8

Valeur Droits Inclus (DI) en M€ 105,9

Résidences médicalisées	Situation	Surface		Date acquisition	Expert	Nature de l'expertise	Type de rapport	Date achè- vement
		totale m ²	Part détenue					
La Crau	Régions	3 331	100 %	2006	BNP Paribas Real Estate	Actualisation	détaillé	
Bourg-en-Bresse	Régions	4 418	100 %	2006	BNP Paribas Real Estate	Actualisation	détaillé	2010
Lyon	Régions	2 710	100 %	2006	BNP Paribas Real Estate	Actualisation	détaillé	
Cogolin	Régions	2 430	100 %	2006	BNP Paribas Real Estate	Actualisation	détaillé	

**Sous-total Résidences
médicalisées** 12 889

Valeur Hors Droits (HD) en M€ 44,4

Valeur Droits Inclus (DI) en M€ 46,9

2.3.2 – Patrimoine du Groupe

L'intégralité du patrimoine du Groupe Société de la Tour Eiffel a fait l'objet d'une expertise complète en date du 31 décembre 2011 par un des experts indépendants mandatés suivants : BNP Paribas Real Estate Valuation, Savills, Cushman & Wakefield Expertise et Crédit Foncier Expertise.

Au cours de l'exercice, le Groupe a procédé à la rotation de deux experts pour une partie de son patrimoine. La répartition des dossiers entre les experts est motivée par l'implantation géographique des immeubles ainsi que par le type d'immeubles expertisés.

Le patrimoine du Groupe s'établit à 999,2 M€, hors droits de mutation et frais, dont 990,3 M€ d'immeubles de placement et 8,9 M€ d'immeubles destinés à être cédés.

Suivant les recommandations du Rapport Barthes de Ruyter (Rapport COB du Groupe de travail sur l'expertise immobilière du patrimoine des sociétés faisant publiquement appel à l'épargne), ces expertises, répondant également aux normes de la charte de l'IFEI, ont été réalisées selon des méthodes reconnues et homogènes d'une année sur l'autre sur la base des prix nets vendeurs, c'est-à-dire hors frais et hors droits.

Évolution du patrimoine hors droit

	31/12/2011		31/12/2010		Évolution	
	en M€	en %	en M€	en %	en M€	en %
Bureaux	507,0	50,7 %	534,1	52,3 %	- 27,1	- 5,1 %
Parcs Eiffel	305,1	30,5 %	305,0	29,8 %	0,1	0,0 %
Entrepôts	99,8	10,0 %	95,8	9,4 %	4,0	4,2 %
Locaux d'activité	42,9	4,3 %	44,0	4,3 %	- 1,1	- 2,6 %
Résidences médicalisées	44,4	4,4 %	43,2	4,2 %	1,2	2,8 %
TOTAL	999,2	100,0 %	1 022,1	100,0 %	- 22,9	- 2,2 %

Au 31 décembre 2011, la valeur du patrimoine droits compris s'élève à 1.044,3 M€, contre 1.066,6 M€ à fin 2010.

Taux de rendement effectif du patrimoine au 31 décembre 2011

	31/12/2011	31/12/2010	Évolution
Bureaux	7,2 %	7,1 %	+ 10 pb
Parcs Eiffel	8,2 %	8,1 %	+ 10 pb
Entrepôts	9,0 %	9,5 %	- 50 pb
Locaux d'activité	9,0 %	8,8 %	+ 20 pb
Résidences médicalisées	6,7 %	6,7 %	-
TOTAL DE RENDEMENT MOYEN	7,8 %	7,7 %	+ 10 pb

Méthodologie retenue par les experts

Le principe général de valorisation retenu par les experts repose sur l'application de deux méthodes : la méthode par le rendement, recoupée avec la méthode par comparaison. La valeur est estimée par l'expert sur la base des valeurs issues des deux méthodologies.

Les résultats obtenus sont par ailleurs recoupés avec le taux de rendement initial et les valeurs vénales au m².

La méthode par le rendement consiste à capitaliser un revenu net en place ou un loyer de marché à un taux de rendement approprié et à prendre en compte les écarts entre loyers effectifs et revenus à travers des pertes de revenus ou des surloyers pris en compte pour leur valeur actualisée.

Cette méthode s'appuie sur la valeur locative (loyer de marché) des biens, comparée au revenu net perçu. Lorsque le loyer net est proche de la valeur locative, le loyer est capitalisé sur la base d'un taux de rendement de marché, reflétant notamment la qualité de l'immeuble et du locataire, la localisation du bien, la durée ferme du bail restante.

Le taux de rendement (rapport entre le revenu net constaté⁽¹⁾ sur l'immeuble et la valeur vénale brute, droits inclus) choisi est apprécié par comparaison

avec les taux de rendement ressortant des transactions intervenues sur le marché. Dans le cas où le loyer net est sensiblement supérieur ou inférieur à la valeur locative, la différence de loyer actualisée jusqu'à la prochaine échéance triennale est ajoutée ou retranchée de la valeur locative capitalisée au taux de rendement retenu, actualisée jusqu'à l'échéance du bail.

(1) Pour les immeubles sujets à une vacance locative, le revenu net constaté est augmenté de la valeur locative de marché des locaux vacants (ajustée des charges non récupérables).

Pour les surfaces vacantes au moment de l'évaluation, la valeur locative est capitalisée à un taux de rendement de marché augmenté d'une prime de risque, puis le manque à gagner pendant la période de commercialisation estimée est déduit.

Les locaux vacants sont valorisés de façon pondérée par les experts sur la base de valeurs locatives de marchés, déduction faite des coûts de portage attachés à un délai de commercialisation évalués par les experts, et déduction faite des incertitudes commerciales susceptibles d'être octroyés aux locataires potentiels.

Les taux de rendement retenus par les experts sont compris, au titre des expertises au 31 décembre 2011, entre 6 % et 10,5 % ; ils sont déterminés par les experts immobiliers en fonction du risque que représente une classe d'actifs donnée et comprennent l'impact des locaux vacants.

Pour les actifs comprenant un foncier (valeur de terrain) résiduel, les experts délivrent une valorisation spécifique. En ce qui concerne les actifs sans foncier résiduel, la valeur globale des expertises tient déjà compte de la valeur du foncier.

2.3.3 – Actif net réévalué

Actif net réévalué droits compris

Afin de calculer l'Actif Net Réévalué droits compris (ou ANR de remplacement), les immeubles sont pris pour leur valeur « droits compris », selon les expertises émises par les experts indépendants.

L'Actif Net Réévalué correspond aux capitaux propres consolidés du Groupe au 31 décembre 2011, majorés de la plus-value latente après impôt sur les immobilisations incorporelles, correspondant à la valeur d'entreprise de Tour Eiffel Asset Management (ex Awon Asset Management).

L'Actif Net Réévalué droits compris s'établit à 77,6 € par action au 31 décembre 2011, contre 77 € par action au 31 décembre 2010, soit une augmentation de 0,8 %.

Actif net réévalué hors droits

Un second calcul permet d'établir l'actif net réévalué hors droits (ou ANR de liquidation).

Les droits de mutation sont estimés par la Société à 5 % (droits à payer lors de la cession des titres d'une société) de la valeur nette réévaluée de la Société détenant un actif. Cette méthode de calcul des droits de mutation est reconduite chaque année depuis le redéveloppement de la Société dans son activité de foncière.

Au 31 décembre 2011, les droits de mutation et autres frais de cession estimés par la Société, comparés aux droits déjà déduits des valeurs des actifs, émises par les experts immobiliers indépendants, figurant au bilan consolidé (en application des normes IFRS), génèrent un ajustement de 23 M€.

L'Actif Net Réévalué hors droits (ANR de liquidation) s'établit à 73,7 € par action au 31 décembre 2011, contre 73 € au 31 décembre 2010, soit une augmentation de 1 %.

Calcul de l'ANR hors droits à partir des capitaux propres consolidés

En K€	31/12/2011	31/12/2010
Capitaux propres consolidés	387 211	373 430
Plus-value sur actifs incorporels	5 598	4 870
Plus-value sur immeubles en cours de construction	0	0
Retraitement net des droits de mutation :	23 002	23 027
+ Droits déduits dans les valeurs d'actifs du bilan	45 090	44 644
- Droits et frais de cession estimés	22 088	21 617
ANR hors droits	415 811	401 327
Nombre d'actions (net de l'auto-détention)	5 642 622	5 496 243
ANR HORS DROITS PAR ACTION APRÈS DILUTION (EN €) ⁽¹⁾	73,7	73,0
Variation par rapport au 31/12/2010	1 %	
ANR HORS DROITS PAR ACTION AVANT DILUTION (EN €) ⁽¹⁾	75,7	75,2
Variation par rapport au 31/12/2010	0,7 %	

(1) Dilution consécutive aux augmentations de capital intervenues lors de la distribution du solde du dividende 2010 et de l'acompte sur dividende 2011 (création de 143.988 nouvelles actions).

Passage de l'ANR hors droits au 31/12/2010 à celui au 31/12/2011

	En M€	Par action en €
ANR hors droits au 31/12/2010	401,3	73,0
Impact de la variation du nombre d'actions		- 1,9
Résultat net récurrent	31,6	5,6
Distribution dividendes 2010	- 15,8	- 2,8
Plus / moins-value de cession	1,5	0,3
Valorisation des actifs immobiliers	- 3,1	- 0,5
Valorisation des instruments de couverture	1,3	0,2
Autres	- 1,0	- 0,2
ANR HORS DROITS AU 31/12/2011	415,8	73,7

ANR selon les recommandations EPRA

En millions d'euros	31/12/11	31/12/10
ANR de liquidation - « Hors Droits »	415,8	401,3
Retraitement net des droits	- 23,0	- 23,0
Retraitement juste valeur des instruments financiers	11,8	13,1
<i>Actifs</i>	- 0,3	- 1,5
<i>Passifs</i>	12,1	14,6
Retraitement impôts différés	- 0,3	- 0,3
EPRA NAV	404,3	391,0
Retraitement juste valeur des instruments financiers	- 11,8	- 13,1
Retraitement impôts différés	0,3	0,3
EPRA NNNAV	392,8	378,3
Nombre d'actions en fin de période (net des actions auto-détenues)	5 642 622	5 496 243
Nombre d'actions dilué en fin de période	5 678 114	5 511 160
Par action (€)		
ANR de remplacement par action	77,6	77,0
ANR de liquidation par action	73,7	73,0
ANR EPRA par action	71,2	71,0
EPRA NNNAV par action	69,2	68,6

L'ANR triple net EPRA s'établit à 69,2 € par action au 31 décembre 2011, contre 68,6 au 31 décembre 2010, soit une augmentation de 0,8 %.

2.4 – Comptes sociaux de la Société de la Tour Eiffel

Au 31 décembre 2011, le total bilan de la Société de la Tour Eiffel s'établit à 369,8 M€, contre 376,7 M€ au 31 décembre 2010.

À l'actif

L'actif immobilisé est constitué, d'une part, des immeubles de Vélizy (acquis fin 2006) et des immeubles d'Amiens et de Saint-Cloud (acquis début 2008) dont la valeur nette comptable globale au 31 décembre 2011 s'élève à 26,1 M€ et, d'autre part, des titres de participations de ses filiales (250,8 M€) et du montant des créances rattachées (54,2 M€).

À fin 2011, la dépréciation sur la valeur de l'immeuble situé à Amiens a été ajustée à 1,7 M€ au regard de la valeur d'expertise émise par un expert immobilier indépendant.

La baisse de la valeur des titres de participations détenus par la Société de la Tour Eiffel s'explique principalement par l'annulation des titres des filiales SCI Malakoff Valette et SCI Lyon Genlis, suite à leur Transmission universelle du Patrimoine au cours de l'année 2011.

Les titres de la SCI Marceau Bezons sont dépréciés au 31 décembre 2011 à hauteur de 1 M€.

En juillet 2011, suite à la dissolution de la SCI Malakoff Valette, la Société de la Tour Eiffel a acquis une part de la SCI du 153 avenue Jean-Jaurès pour 40 K€.

Par ailleurs, les créances rattachées à des participations, représentant les financements stables assurés par la société-mère à ses filiales, ont diminué en 2011 de 62,9 M€ à 54,2 M€, principalement du fait de l'encaissement des dividendes remontés par les filiales.

L'actif circulant s'élève à 38,5 M€ au 31 décembre 2011, contre 34,6 M€ à fin 2010. Cette évolution s'explique principalement par celle des comptes-courants de ses filiales (+ 5,3 M€).

En 2011, le montant des actions auto-détenues dans le cadre du programme de rachat d'actions et du contrat de liquidité en vigueur (93 650 actions au 31 décembre 2011, contre 96 041 au 31 décembre 2010) a enregistré une baisse nette de 2,1 M€, liée à celle du cours de Bourse en 2011.

Au passif

Les capitaux propres de la société s'élèvent à 303 M€ à fin 2011, contre 307,1 M€ fin 2010.

Conformément aux résolutions de l'Assemblée générale du 18 mai 2011, le résultat de l'exercice 2010, soit un bénéfice de 36,7 M€, a été affecté à la réserve légale pour 80 K€, à la distribution d'un acompte sur dividende (2 € par action, soit 10,6 M€) décidé par le Conseil d'administration du 28 juillet 2010 et du solde du dividende 2010 (2,2 € par action, soit 12,3 M€) et au compte report à nouveau pour un montant de 13,7 M€.

En date du 18 mai 2011, le Conseil d'administration a constaté la réalisation d'une augmentation de capital de 7,5 K€ résultant de l'exercice de la levée de 1.500 options de souscription d'actions autorisée par l'Assemblée générale extraordinaire du 29 mars 2007.

Par ailleurs, la décision de la même Assemblée générale de distribuer un solde de dividende de 2,2 € par action, avec option de paiement en actions ou en numéraire a eu pour conséquence une augmentation de capital de 691 K€ (soit 138.193 actions), constatée le 20 juin 2011.

En date du 27 juillet 2011, le Conseil d'administration a décidé la distribution d'un acompte sur dividende de 2,1 € par action au vu du bilan intermédiaire arrêté au 30 juin 2011, avec option de paiement en actions ou en numéraire selon la troisième résolution adoptée lors de l'Assemblée générale du 18 mai 2011. Une augmentation de capital social de 22 K€ (soit 4.295 actions) a été constatée le 19 septembre 2011.

Au cours de l'exercice 2011, la prime d'émission a ainsi été augmentée d'un montant de 7,5 M€ à la suite de la distribution de l'acompte et du solde de dividende ci-dessus, ainsi que de 42 K€ lors de la levée d'options en 2011.

Ainsi au 31 décembre 2011, le capital social de la Société de la Tour Eiffel s'élève à 28,7 M€, contre 28 M€ à fin 2010.

En 2011, la Société de la Tour Eiffel a remboursé 10,3 M€ de ses trois emprunts bancaires, dont 9,9 M€ de son emprunt Natixis. D'un montant initial de 35 M€ contracté le 31 mars 2010, cet emprunt arrivant à échéance en mars 2011, a été prorogé jusqu'au 30 septembre 2011, puis a fait l'objet d'un avenant le 26 septembre 2011, prorogeant ainsi l'échéance au 30 septembre 2012 et révisant la marge à la hausse. Au 31 décembre 2011, son encours s'élevait à 13,1 M€.

L'évolution des autres dettes concerne essentiellement celle des comptes courants de ses filiales (+ 6,7 M€).

Au compte de résultat

Le chiffre d'affaires de la Société de la Tour Eiffel s'élève à 6,3 M€ (contre 7,7 M€ à fin 2010), constitué, d'une part, des refacturations aux filiales (4,7 M€) des coûts d'investissement, de financement et des honoraires d'Administration et d'asset management (selon les termes du contrat-cadre d'asset management conclu avec la société Tour Eiffel Asset Management) réglés pour leur compte et, d'autre part, des loyers et revenus locatifs de ses immeubles de Vélizy, de Saint-Cloud et d'Amiens (1,6 M€).

Les charges d'exploitation (11,2 M€) sont constituées des coûts afférents au contrat-cadre d'asset management conclu avec Tour Eiffel Asset Management, de certains frais de financement et d'investissement, des dotations aux amortissements des immeubles détenus et des frais généraux de la Société de la Tour Eiffel.

Le résultat d'exploitation ressort ainsi à - 4,6 M€ au 31 décembre 2011, contre - 3,8 M€ au 31 décembre 2010.

Le résultat financier, qui s'élève à 16,2 M€ à fin 2011, contre 40,4 M€ à fin 2010, est essentiellement constitué des produits de participations (26,4 M€ contre 40 M€ fin 2010), des produits sur créances rattachées à ces participations, des produits nets de placement de trésorerie et charges financières nettes sur les dettes intragroupes et financements bancaires.

L'évolution significative enregistrée au cours de l'exercice s'explique également par l'absence de reprises de provisions sur les titres de participation, contre 12 M€ constatée en 2010.

Compte tenu des éléments ci-dessus et d'un résultat exceptionnel de - 37 K€, le résultat net se solde par un bénéfice de 11,6 M€, contre 36,7 M€ à la clôture de l'exercice 2010.

Est joint en annexe au présent rapport, le tableau des résultats prévu par l'article R 225-102 du Code de commerce.

Dépenses somptuaires et charges non déductibles fiscalement

Conformément aux dispositions des articles 223 quater et 223 quinquies du Code des impôts, nous vous précisons que les comptes de l'exercice écoulé ne prennent pas en charge de dépenses non déductibles du résultat fiscal.

2.5 – Activités des principales filiales

Concernant les filiales et participations, nous vous avons présenté leur activité lors de notre exposé sur l'activité de la Société et du Groupe.

Nous vous rappelons que le tableau des filiales et participations, annexé aux comptes annuels, reprend les indicateurs clés, notamment le chiffre d'affaires et le résultat de l'exercice clos à fin 2011.

Nous vous informons qu'au cours de l'exercice écoulé, notre Société a pris une participation de 99 % dans le capital de la SCI Montrouge Arnoux (soit 99 parts sur 100).

Au 31 décembre 2011, le périmètre de consolidation du Groupe comprenait 23 sociétés (à l'exclusion de la Société de la Tour Eiffel), contrôlées à 100 % selon la liste figurant dans l'annexe des comptes consolidés. L'une de ces 23 filiales a une activité de prestation de services et de conseil (la SNC Tour Eiffel Asset Management, anciennement dénommée Awon Asset Management), les 22 autres filiales étant des sociétés immobilières.

Ces filiales ne détiennent aucune participation dans notre Société.

2.6 – Activité en matière de recherche et de développement

Eu égard à l'article L.232-1 du Code de commerce, nous vous informons que la Société n'a effectué aucune activité de recherche et de développement au cours de l'exercice écoulé.

2.7 – Délais de paiement

Les informations prévues par l'article D.441-4 du Code de commerce sont présentées dans le tableau suivant :

Exercice 2011 - Dettes fournisseurs (en €)

Exercice 2011	Factures à 30 jours	Factures à 45 jours	Factures à 60 jours	Autres délais	Total
Factures 2011	511 790,83				511 790,83
Fournisseurs factures non parvenues				1 557 371,89	1 557 371,89
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	511 790,83			1 557 371,89	2 069 162,72

Exercice 2010 - Dettes fournisseurs (en €)

Exercice 2010	Factures à 30 jours	Factures à 45 jours	Factures à 60 jours	Autres délais	Total
Factures 2010	134 439,88				134 439,88
Fournisseurs factures non parvenues				1 790 058,02	1 790 058,02
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	134 439,88			1 790 058,02	1 924 497,90

3 - GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

3.1 – Composition du Conseil d'administration et de la direction

Mark Inch, Président-directeur général
Adresse professionnelle : Société de la Tour Eiffel

Robert Waterland, Directeur général délégué
et Administrateur
Adresse professionnelle : Société de la Tour Eiffel

Jérôme Descamps, Directeur général délégué
et Administrateur
Adresse professionnelle : Société de la Tour Eiffel

Philippe Prouillac, Administrateur
Adresse personnelle : 6 Villa Pauline, 92100 Boulogne

Renaud Haberkorn, Administrateur
Adresse personnelle : 53 avenue Bosquet, 75007 Paris

Aimery Langlois-Meurinne, Administrateur
Adresse personnelle : 8 rue de l'Hôtel de Ville,
1204 Genève, Suisse

Mercedes Erra, Administratrice
Adresse personnelle : 7 avenue André Guillaume,
92380 Garches

Richard Nottage, Administrateur
Adresse personnelle : 3 rue Eugène Delacroix, 75116 Paris

Le Conseil est composé pour la moitié d'Administrateurs qui n'entretiennent aucune relation de quelque nature que ce soit avec la société, son groupe ou sa direction et qui puisse compromettre l'exercice de leur liberté de jugement, en conformité avec la recommandation du Code de gouvernement d'entreprise des sociétés cotées Afep-Medef dans sa version actualisée d'avril 2010.

Par ailleurs, le Conseil d'administration a adopté la mise en place d'un plan de succession de ses dirigeants actuels, Messieurs Mark Inch (Président et Directeur général) et Robert Waterland (Directeur général délégué), dans un souci de transmission progressive et de pérennité. Ces derniers deviendront respectivement Président du Conseil d'administration et Conseiller immobilier du Groupe au 1^{er} septembre 2012, la Direction générale du Groupe étant confiée à cette date à Monsieur Renaud Haberkorn, actuellement Administrateur de la Société de la Tour Eiffel.

Enfin, Monsieur Frédéric Maman a été nommé Directeur général délégué à effet au 1^{er} septembre 2012 ; sa nomination en tant qu'Administrateur sera proposée à la prochaine Assemblée générale. Monsieur Jérôme Descamps, Directeur général délégué et Administrateur, continue d'assurer la direction financière du Groupe.

3.2 – Rôle et fonctionnement du Conseil d'administration

Les membres des organes d'Administration et de direction ne sont pas liés à la Société de la Tour Eiffel par un contrat de travail, à l'exception de Monsieur Robert Waterland.

Monsieur Robert Waterland bénéficie d'un contrat de travail avec la Société en qualité de Directeur de l'Immobilier, dans les conditions de rémunération indiquées au paragraphe 3.5 ci-après.

Monsieur Jérôme Descamps est titulaire d'un contrat de travail avec la société Tour Eiffel Asset Management (anciennement Awon Asset Management), filiale de la Société de la Tour Eiffel.

Il existe par ailleurs un contrat de prestations de services entre la Société et la société Bluebird Investissements, dont Monsieur Mark Inch est gérant. Ce contrat porte notamment sur l'assistance dans la gestion du portefeuille immobilier, l'acquisition de nouveaux immeubles et le conseil en matière de restructuration de la dette, et donne lieu à un honoraire forfaitaire annuel de 670.000 € hors taxes. La Société répartit le coût entre elle-même et ses filiales.

Sur un total de huit Administrateurs, le Conseil d'administration comporte quatre membres n'ayant aucun lien de dépendance avec la Société, dont ils ne perçoivent aucune rémunération directe ou indirecte, hormis les jetons de présence mentionnés au paragraphe 3.5 ci-après.

Compte tenu de la taille de l'entreprise et son activité monosectorielle, l'ensemble des questions et décisions stratégiques sont traitées par le Conseil d'administration lui-même.

Néanmoins, le Conseil d'administration s'est doté d'un Comité d'audit et d'un Comité de nomination des rémunérations qui ont un rôle consultatif.

3.3 – Mandats exercés par les dirigeants en 2011

MARK INCH

Né le 12 février 1950 à Édimbourg (Royaume-Uni)
Adresse : 76, avenue Paul Doumer, 75116 Paris

Fonction principale exercée dans la Société :

Président-directeur général

Dates de nomination :

Administrateur : nomination le 10 juillet 2003, dernier renouvellement le 20 mai 2010

Président du Conseil d'administration : nomination le 22 juillet 2003, dernier renouvellement le 20 mai 2010

Directeur général : nomination le 10 juillet 2003, dernier renouvellement le 20 mai 2010

Année d'échéance du mandat : 2013

Autres mandats et fonctions exercés au sein du groupe Société de la Tour Eiffel au 31 décembre 2011 :

Administrateur de la Fondation d'entreprise de la Société de la Tour Eiffel

Autres mandats et fonctions exercés en dehors de la Société au 31 décembre 2011 :

Gérant, Bluebird Investissements SARL

Administrateur, Fédération des Sociétés Immobilières et Foncières

Director, Emirates REIT Management (Private) Limited, société étrangère

Director, Eiffel Holding Limited, société étrangère

Autres mandats et fonctions expirés exercés au cours des cinq dernières années :

Gérant, Bluebird Holding SARL (jusqu'au 29/12/09)

Gérant, SNC Albion (jusqu'au 14/01/09)

Président-directeur général, Osiris Gestion

de Entidades S.L.U. (jusqu'au 15/09/08), société étrangère

Director, Douglasshire International Holding BV

(jusqu'au 1/07/07), société étrangère

Nombre d'actions détenues au 31 décembre 2011 : 18 652

ROBERT GUY WATERLAND

Né le 28 février 1948 à Gravesend (Royaume-Uni)
Adresse : 39 bis, rue Cortambert, 75116 Paris

Fonction principale exercée dans la Société :

Directeur général délégué

Dates de nomination :

Administrateur : nomination le 22 juillet 2003,
dernier renouvellement le 20 mai 2010

Directeur général délégué : nomination le 14 mars 2005,
dernier renouvellement le 20 mai 2010

Année d'échéance du mandat : 2013

Autres mandats et fonctions exercés au sein du groupe**Société de la Tour Eiffel au 31 décembre 2011 :**

Président de la Fondation d'entreprise de la Société
de la Tour Eiffel

Président, SAS Locafimo

Gérant, SCI du 153 avenue Jean-Jaurès

Gérant, SCI Arman F02

Gérant, SCI Arman Ampère

Gérant, SCI Caen Colombelles

Gérant, SCI Cogolin Gaou

Gérant, SCI Comète

Gérant, SCI de Brou

Gérant, SCI de la Crau

Gérant, SCI des Berges de l'Ourcq

Gérant, SCI Etupes de l'Allan

Gérant, SCI Grenoble Pont d'Oxford

Gérant, SCI Marceau Bezons

Gérant, SCI Montrouge Arnoux

Gérant, SCI Nowa

Gérant, SCI Porte des Lilas

Gérant, SCI Rueil National

Gérant, SCI Vélizy Topaz

**Autres mandats et fonctions exercés en dehors
de la Société au 31 décembre 2011 :**

Gérant, SNC Awon Participations – SNTP

Gérant, SC Layla

**Autres mandats et fonctions expirées exercés
au cours des cinq dernières années :**

Gérant, SCI Malakoff Valette (jusqu'au 21/07/11)

Gérant, SCI Lyon Genlis (jusqu'au 23/05/11)

Gérant, SCI Duranne Sud (jusqu'au 25/05/10)

Gérant, SCI Massy Campus 2 (jusqu'au 19/10/09)

Gérant, SNC Foncière Eiffel Développement
(jusqu'au 9/03/09)

Gérant, SNC Albion (jusqu'au 14/01/09)

Directeur général, Osiris Gestion de Entidades S.L.U.
(jusqu'au 15/09/08), société étrangère

Président, SAS Parcoval (jusqu'au 21/07/08)

Administrateur, ORIE (fin de mandat en 2007)

Gérant, SNC Awon Asset Management (jusqu'au 31/12/07)

Gérant, SNC Awon Gestion (jusqu'au 9/07/07)

Director, Douglasshire International Holding BV
(jusqu'au 1/07/07), société étrangère

Nombre d'actions détenues au 31 décembre 2011 : 16 084

PHILIPPE PROUILLAC

Né le 6 avril 1953 à Dakar (Sénégal)

Adresse : 6 Villa Pauline, 92100 Boulogne

Fonction principale exercée dans la Société :

Administrateur

Date de nomination : 12 février 2008 (renouvellement
lors de l'Assemblée générale du 20 mai 2010)

Année d'échéance du mandat : 2013

Autres mandats et fonctions exercés au sein du groupe**Société de la Tour Eiffel au 31 décembre 2011 :**

Président du Comité d'audit de la Société de la Tour Eiffel

Autres mandats et fonctions exercés**en dehors de la Société au 31 décembre 2011 :**

Administrateur gérant de la société CIPA

**Autres mandats et fonctions expirés exercés
au cours des cinq dernières années :**

Membre du Comité de nomination et des rémunérations
de la Société de la Tour Eiffel (fin en 2011)

Président d'Atisreal Expertise (échéance en 2008)

Président d'Atisreal Consult (échéance en 2008)

Nombre d'actions détenues au 31 décembre 2011 : 89

JÉRÔME DESCAMPS

Né le 11 juin 1967 à Saint-Amand-les-Eaux

Adresse : 15 rue de Dantzig, 75015 Paris

Fonction principale exercée dans la Société :

Directeur général délégué

Dates de nomination :

Administrateur : nomination le 14 novembre 2003,
dernier renouvellement le 20 mai 2010

Directeur général délégué : nomination
le 30 septembre 2003, dernier renouvellement
le 20 mai 2010

Année d'échéance du mandat : 2013

Autres mandats et fonctions exercés en dehors de la Société au 31 décembre 2011 :

Directeur financier, SNC Tour Eiffel Asset Management (anciennement Awon Asset Management)

Autres mandats et fonctions expirés exercés au cours des cinq dernières années :

Gérant, SNC Albion (jusqu'au 20/06/07)

Nombre d'actions détenues au 31 décembre 2011 : 3 386

RENAUD HABERKORN

Né le 23 février 1971 à Neuilly-sur-Seine
Adresse : 53 avenue Bosquet, 75007 Paris

Fonction principale exercée dans la Société :

Administrateur

Date de nomination : 14 mai 2009

Année d'échéance du mandat : 2012

Autres mandats et fonctions exercés en dehors de la Société au 31 décembre 2011 :

Membre du Comité d'investissement, Redwood Grove International, société étrangère
Administrateur, Polish Investments Real Estate Holding II B.V., société étrangère
Administrateur, Polish Investments Real Estate Holding B.V., société étrangère

Autres mandats et fonctions expirés exercés au cours des cinq dernières années :

Administrateur, Grove International Partners (UK) Limited, société étrangère (fin en 2011)
Membre du Comité d'investissement, Captiva 2 SCA et Captiva SCA, sociétés étrangères (fin en 2011)
Administrateur Conseil de surveillance, Event Hospitality Group BV, société étrangère (fin en 2011)
Administrateur Conseil de surveillance, Coöperatieve Redwood Grove International U.A., société étrangère (fin en 2011)
Administrateur, Nowe Ogrody 5 Sp., société étrangère (terminé en 2011)
Administrateur, Newswanlake BV, société étrangère (fin en 2011)

Administrateur, Stichting Administratiekantoor Douglasshire International Holding, société étrangère (fin en 2011)

Administrateur/Président, SI Real Estate Holding B.V., société étrangère (fin en 2011)

Membre du Comité d'audit de la Société de la Tour Eiffel (fin en 2011)

Administrateur, Cypress Grove International.D Coöperatief U.A. (jusqu'au 12/11/10)

Administrateur, Cypress Grove International.E Coöperatief U.A. (jusqu'au 12/11/10)

Administrateur, Hellenic Land Holding BV (jusqu'au 9/11/10)

Administrateur, Progetto Magnolia Srl (jusqu'au 9/02/2009)

Président, Nowe Ogrody 5 Sp. (jusqu'au 28/01/09)

Administrateur, Med Group Leisure Investment BV (jusqu'au 22/12/08)

Administrateur, Induxia Srl (jusqu'au 3/11/08)

Administrateur, IXIS Capital Partners Ltd (jusqu'au 11/10/07)

Administrateur, Douglasshire International Holding BV (jusqu'au 1/07/07)

Nombre d'actions détenues au 31 décembre 2011 : 4 419

AIMERY LANGLOIS-MEURINNE

Né le 27 mai 1943 à Paris
Adresse : 8 rue de l'Hôtel de Ville, 1204 Genève, Suisse

Fonction principale exercée dans la Société :

Administrateur

Date de nomination : 15 octobre 2009

Année d'échéance du mandat : 2012

Autres mandats et fonctions exercés au sein du groupe Société de la Tour Eiffel au 31 décembre 2011 :

Président du Comité de nomination et des rémunérations de la Société de la Tour Eiffel

Autres mandats et fonctions exercés en dehors de la Société au 31 décembre 2011 :

Membre du Conseil de surveillance, PAI PARTNERS SAS, Member of Supervisory Board, Louis Dreyfus Commodities Holding BV, société étrangère,
Administrateur, Vice-président, IMERYS SA, société cotée
Administrateur, IDI, société cotée
Administrateur, PARGESA NETHERLANDS, société étrangère

**Autres mandats et fonctions expirés exercés
au cours des cinq dernières années :**

Président, IMERYS SA, société cotée (fin en 2011)
Administrateur et Directeur général,
PARGESA HOLDING SA (mandat échu en 2010)
Administrateur, GROUPE BRUXELLES LAMBERT
(mandat échu en 2010)
Administrateur, PARGESA LUXEMBOURG SA
(mandat échu en 2010)
Administrateur, CLUB MEDITERRANEE
(mandat échu en 2009)
Administrateur, EIFFAGE (mandat échu en 2008)
Administrateur, SAGARD (mandat échu en 2007)
Administrateur, PAI PARTNERS (mandat échu en 2007)
Administrateur, PASCAL INVESTMENT ADVISERS
(mandat échu en 2007)

Nombre d'actions détenues au 31 décembre 2011 : 53 277

MERCEDES ERRA

Née le 23 septembre 1954 à Sabadell (Espagne)
Adresse : 7 avenue André Guillaume, 92380 Garches

Fonction principale exercée dans la Société :
Administratrice

Date de nomination : 18 mai 2011

Année d'échéance du mandat : 2014

**Autres mandats et fonctions exercés au sein du groupe
Société de la Tour Eiffel au 31 décembre 2011 :**

Membre du Comité de nomination et des rémunérations
de la Société de la Tour Eiffel

**Autres mandats et fonctions exercés en dehors
de la Société au 31 décembre 2011 :**

Directrice générale et membre du directoire de BETC
Euro RSCG
Executive President, Euro RSCG Worldwide,
société étrangère
Directrice générale et Administratrice, Havas,
société cotée,
Présidente, Euro RSCG 4D
Administratrice, Euro RSCG C&O
Administratrice, BETC London Ltd
Administratrice, Accor, société cotée
Administratrice, France Télévisions, société cotée

**Autres mandats et fonctions expirés exercés
au cours des cinq dernières années :**

Présidente du Conseil d'administration, Euro RSCG,
jusqu'au 29 mai 2011,

Nombre d'actions détenues au 31 décembre 2011 : 52

RICHARD NOTTAGE

Né le 10 février 1959 à Wellington, Grande-Bretagne
Adresse : 3 rue Eugène Delacroix, 75116 Paris

Fonction principale exercée dans la Société :
Administrateur

Date de nomination : 18 mai 2011

Année d'échéance du mandat : 2014

**Autres mandats et fonctions exercés au sein du groupe
Société de la Tour Eiffel au 31 décembre 2011 :**

Membre du Comité d'audit de la Société de la Tour Eiffel

**Autres mandats et fonctions exercés en dehors
de la Société au 31 décembre 2011 :**

Gérant, Genviva Capital SARL,
Président, Société Hôtelière Paris les Halles SAS,
Administrateur, WBA Saint Honoré SA,
Administrateur, Société Hôtelière Toulouse Centre SA,
Gérant, Elorac SARL,
Président, Hôtel La Falaise Dinard SAS,
Président, The Grand Real Estate B.V. (Pays-Bas),
société étrangère,
Président, St James Hotel Limited (Grande-Bretagne),
société étrangère,
Président, Samorais Ltée (Canada), société étrangère,
Président, 9007-2521 Québec Inc (Canada),
société étrangère,
Président, 1180 GP Inc (Canada), société étrangère.

**Autres mandats et fonctions expirés exercés au cours
des cinq dernières années :**

Société Hôtelière Nice Centre SA, Administrateur
(démission en 2007)

Nombre d'actions détenues au 31 décembre 2011 : 1 108

3.4 – Comités spécialisés

Le Conseil d'administration s'est doté d'un Comité d'audit et d'un Comité de nomination et des rémunérations, au rôle consultatif.

Le **Comité d'audit** a pour missions principales :

- i) de contrôler les conditions d'établissement des comptes sociaux et consolidés,
- ii) de vérifier que la société est dotée de moyens (comptables, juridiques et d'audit) adaptés à la prévention des risques et anomalies de gestion des affaires de la Société,
- iii) de suivre le processus d'élaboration de l'information financière,
- iv) de suivre l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques

Ce Comité est actuellement constitué de deux membres, également Administrateurs indépendants : Monsieur Philippe Prouillac, Président, et Monsieur Richard Nottage.

Au cours de l'exercice 2011, le Comité d'audit s'est réuni cinq fois sur les points suivants :

- le 7 février : réunion avec les experts indépendants dupatrimoine immobilier au 31 décembre 2010,
- le 28 février : réunion avec les Commissaires aux comptes sur les comptes 2010,
- le 7 juillet : réunion avec les experts indépendants du patrimoine,
- le 27 juillet : réunion avec les Commissaires aux comptes pour les comptes semestriels,
- le 8 décembre : réunion consacrée au contrôle interne, au renouvellement des mandats des Commissaires aux comptes, aux recommandations de l'EPRA sur les indicateurs clés de performance, ainsi qu'à la rentabilité du patrimoine.

Le taux de présence des membres s'établit à 95 %.

Le **Comité de nomination et des rémunérations**

a pour missions principales :

- i) de s'assurer que les rémunérations des mandataires sociaux dirigeants et leur évolution sont en cohérence avec les intérêts des actionnaires et les performances de la Société ;
- ii) s'agissant de la sélection des nouveaux Administrateurs, de faire des propositions au Conseil après avoir examiné de manière circonstanciée tous les éléments qu'il doit prendre en compte dans sa délibération ; en particulier, il doit organiser une procédure destinée à sélectionner les futurs Administrateurs indépendants et réaliser ses propres études sur les candidats potentiels ;
- iii) s'agissant de la succession des dirigeants mandataires sociaux, d'établir un plan de succession des dirigeants mandataires sociaux pour être en situation de proposer au Conseil des solutions de succession en cas de vacance imprévisible.

Ce Comité est actuellement constitué de deux membres, également Administrateurs indépendants : Monsieur Aimery Langlois-Meurinne, Président, et Madame Mercedes Erra.

Au cours de l'exercice 2011, le Comité de nomination et des rémunérations s'est réuni trois fois sur les points suivants :

- les 7 et 28 février : sur les critères de performance à appliquer aux attributions d'options d'actions et attributions gratuites d'actions, sur l'éventualité d'inclure dans les tableaux des rémunérations des dirigeants de la Société celle de Monsieur Frédéric Maman et sur la succession des dirigeants ;
- le 7 décembre, sur un projet d'attribution gratuite d'actions.

Le taux de présence des membres s'établit à 83 %.

3.5 – Rémunérations des mandataires sociaux et avantages en nature

TABLEAU 1

Tableau de synthèse des rémunérations brutes et des options et actions attribuées à chaque dirigeant mandataire social

Mark Inch, Président-directeur général ⁽¹⁾	2010	2011
Rémunérations dues au titre de l'exercice (détaillées au tableau 2)	120 000 €	120 000 €
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice (détaillées au tableau 4)	0 €	0 €
Valorisation des actions de performance attribuées au cours de l'exercice (détaillées au tableau 6)	0 €	210 299 €
TOTAL	120 000 €	330 299 €

(1) Monsieur Mark Inch est par ailleurs associé majoritaire et gérant de la société Bluebird Investissements, laquelle est liée à la Société de la Tour Eiffel par une convention de prestations de services et perçoit à ce titre un montant annuel de 670.000 €. La conclusion de cette convention, visée aux articles L. 25-38 et suivants du Code de commerce, a été autorisée par le Conseil d'administration du 29 novembre 2006. Il est précisé que cette convention est soumise à un préavis de résiliation de deux années.

Robert Waterland, Directeur général délégué	2010	2011
Rémunérations dues au titre de l'exercice (détaillées au tableau 2)	619 469 €	619 816 €
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice (détaillées au tableau 4)	0 €	0 €
Valorisation des actions de performance attribuées au cours de l'exercice (détaillées au tableau 6)	0 €	210 299 €
TOTAL	619 469 €	830 115 €

Jérôme Descamps, Directeur général délégué	2010	2011
Rémunérations dues au titre de l'exercice (détaillées au tableau 2)	235 133 €	255 933 €
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice (détaillées au tableau 4)	0 €	0 €
Valorisation des actions de performance attribuées au cours de l'exercice (détaillées au tableau 6)	0 €	60 086 €
TOTAL	235 133 €	316 019 €

TABLEAU 2

Tableau récapitulatif des rémunérations de chaque dirigeant mandataire social

Mark Inch, Président-directeur général ⁽¹⁾	Montants au titre de 2010		Montants au titre de 2011	
	dus	versés	dus	versés
Rémunération fixe	120 000 €	120 000 €	120 000 €	120 000 €
Rémunération variable	na	na	na	na
Rémunération exceptionnelle	na	na	na	na
Jetons de présence	0	0	0	0
Avantages en nature	na	na	na	na
TOTAL	120 000 €	120 000 €	120 000 €	120 000 €

(1) Monsieur Mark Inch est par ailleurs associé majoritaire et gérant de la société Bluebird Investissements, laquelle est liée à la Société de la Tour Eiffel par une convention de prestations de services et perçoit à ce titre un montant annuel de 670.000 €. La conclusion de cette convention, visée aux articles L. 25-38 et suivants du Code de commerce, a été autorisée par le Conseil d'administration du 29 novembre 2006.

TABLEAU 2 (SUITE)

Tableau récapitulatif des rémunérations de chaque dirigeant mandataire social

Robert Waterland, Directeur général délégué ⁽²⁾	Montants au titre de 2010		Montants au titre de 2011	
	dus	versés	dus	versés
Rémunération fixe				
- en tant que Directeur général délégué	100 000 €	100 000 €	100 000 €	100 000 €
- en tant que Directeur de l'immobilier	500 000 €	500 000 €	500 000 €	500 000 €
Rémunération variable	na	na	na	na
Rémunération exceptionnelle	na	na	na	na
Jetons de présence	0	0	0	0
Avantages en nature	19 469 €	19 469 €	19 816 €	19 816 €
dont :				
<i>assurance GAN</i>	17 840 €	17 840 €	18 198 €	18 198 €
<i>voiture</i>	1 595 €	1 595 €	1 577 €	1 577 €
<i>téléphone portable</i>	34 €	34 €	41 €	41 €
TOTAL	619 469 €	619 469 €	619 816 €	619 816 €

(2) Le contrat de travail de Directeur de l'immobilier de Monsieur Robert Waterland prévoit les indemnités de licenciement et de préavis suivantes :

- indemnité de licenciement ou de rupture conventionnelle de 12 mois subordonnée, pour la part excédant celle prévue par la Convention collective, à la condition de performance suivante : une augmentation du cash-flow consolidé opérationnel à périmètre constant, hors plus-value de cession, supérieure d'au moins 5 % à la moyenne des trois derniers exercices ;
- indemnité de préavis de 24 mois en cas de licenciement, si dispense est faite à Monsieur Robert Waterland d'effectuer ce préavis.

Le montant total de l'indemnité qui serait versé à Monsieur Robert Waterland est plafonné à 2 ans de rémunération (fixe et variable).

Jérôme Descamps, Directeur général délégué ⁽³⁾	Montants au titre de 2010		Montants au titre de 2011	
	dus	versés	dus	versés
Rémunération fixe	175 100 €	175 100 €	180 000 €	180 000 €
Rémunération variable ⁽⁴⁾	60 000 €	60 000 €	60 000 €	60 000 €
Rémunération exceptionnelle	na	na	na	na
Jetons de présence	0	0	15 900 €	15 900 €
Avantages en nature (téléphone portable)	33 €	33 €	33 €	33 €
TOTAL	235 133 €	235 133 €	255 933 €	255 933 €

(3) Rémunération versée par Tour Eiffel Asset Management (anciennement Awon Asset Management), société contrôlée, au titre des fonctions de Directeur financier.

(4) Cette rémunération variable est prévue par le contrat de travail conclu avec Tour Eiffel Asset Management antérieurement au mandat social. Elle tient compte de la performance individuelle et la réalisation d'objectifs au cours de l'exercice écoulé.

TABLEAU 3**Tableau sur les jetons de présence et les autres rémunérations perçues par les mandataires sociaux non dirigeants**

Membres du Conseil	Montants attribués en 2010	Montants attribués en 2011
Marc Allez		
jetons de présence	18 500 €	5 500 €
Mercedes Erra ⁽¹⁾		
jetons de présence		11 900 €
Michel Gauthier		
jetons de présence	21 500 €	7 700 €
Renaud Haberkorn		
jetons de présence	16 000 €	19 700 €
Aimery Langlois-Meurinne		
jetons de présence	13 000 €	17 000 €
Claude Marin		
jetons de présence	20 000 €	6 200 €
Richard Nottage ⁽¹⁾		
jetons de présence		13 400 €
Philippe Prouillac		
jetons de présence	21 000 €	22 700 €
TOTAL	110 000 €	104 100 €

(1) Nommé(e) Administrateur en 2011.

TABLEAU 4**Options de souscription ou d'achat d'actions attribuées durant l'exercice 2011 à chaque dirigeant mandataire social par l'émetteur et par toute société du Groupe**

Nom du dirigeant mandataire social	Numéro et date du plan	Nature des options (achat ou souscription)	Valorisation des options selon la méthode retenue pour les comptes consolidés	Nombre d'options attribuées durant l'exercice	Prix d'exercice	Période d'exercice
Mark Inch				0		
Robert Waterland				0		
Jérôme Descamps				0		
TOTAL				0		

TABLEAU 5**Options de souscription ou d'achat d'actions levées durant l'exercice 2011 par chaque dirigeant mandataire social**

Options levées par les dirigeants mandataires sociaux	Numéro et date du plan	Nombre d'options levées durant l'exercice	Prix d'exercice
Mark Inch	na	néant	na
Robert Waterland	na	néant	na
Jérôme Descamps	na	néant	na
TOTAL		NÉANT	

TABLEAU 6

Actions de performance attribuées durant l'exercice 2011 à chaque mandataire social

Actions de performance attribuées durant l'exercice à chaque mandataire social par l'émetteur et par toute société du Groupe	Numéro et date du plan	Nombre d'actions attribuées durant l'exercice	Valorisation des actions selon la méthode retenue pour les comptes consolidés	Date d'acquisition	Date de disponibilité	Conditions de performance
Mark Inch	Plan 6 8/12/11	7 000	210 299 €	8/12/13	8/12/15	(1)
Robert Waterland	Plan 6 8/12/11	7 000	210 299 €	8/12/13	8/12/15	(1)
Jérôme Descamps	Plan 6 8/12/11	2 000	60 086 €	8/12/13	8/12/15	(1)

(1) Conditions de performance :

- deux tiers des actions seront définitivement attribués à condition que les fonds propres de la Société aient été renforcés et que la dette bancaire (notamment à échéance de 2013) ait été refinancée dans des conditions favorables pour la Société ;
- un tiers des actions sera définitivement attribué à condition que l'augmentation du cash-flow consolidé opérationnel à périmètre constant, ajusté des plus ou moins-values de cession, soit supérieure à la date de l'acquisition d'au moins 5 % à la moyenne des trois derniers exercices.

TABLEAU 7

Actions de performance devenues disponibles durant l'exercice 2011 pour chaque dirigeant mandataire social

Actions de performance devenues disponibles pour les dirigeants mandataires sociaux	Numéro et date du plan	Nombre d'actions devenues disponibles durant l'exercice 2011	Conditions d'acquisition
Mark Inch	Plan 3 12/02/07	500	
	Plan 4 16/10/07	3 000	
Robert Waterland	Plan 3 12/02/07	500	
	Plan 4 16/10/07	3 000	
Jérôme Descamps	Plan 3 12/02/07	100	
	Plan 4 16/10/07	800	

TABLEAU 8

Historique des attributions d'options de souscription ou d'achat d'actions

Information sur les options de souscription ou d'achat en cours de validité			
	Plan n° 5	Plan n° 7	Plan n° 8
Date d'Assemblée	17/05/06	29/03/07	29/03/07
Date du Conseil d'administration	29/03/07	11/12/08	15/10/09
Nombre total d'actions pouvant être souscrites ou achetées	816 (1) (2)	28 198 ⁽²⁾	28 427 ⁽²⁾
<i>dont le nombre pouvant être souscrites ou achetées par les mandataires sociaux de la société ou de filiale</i>		28 198 ⁽²⁾	28 427 ⁽²⁾
<i>Mark Inch</i>		9 231 ⁽²⁾	8 982 ⁽²⁾
<i>Robert Waterland</i>		9 231 ⁽²⁾	8 981 ⁽²⁾
<i>Jérôme Descamps</i>		4 867 ⁽²⁾	5 232 ⁽²⁾
<i>Frédéric Maman</i>		4 869 ⁽²⁾	5 232 ⁽²⁾
Point de départ d'exercice des options			
<i>Mark Inch</i>		11/12/08	15/10/09
<i>Robert Waterland</i>		11/12/08	15/10/09
<i>Jérôme Descamps</i>		11/12/08	15/10/09
<i>Frédéric Maman, gérant de la SCI Champigny Carnot</i>		11/12/08	15/10/09
<i>personnel cadre</i>			
<i>personnel non cadre</i>	29/03/07		
Date d'expiration	29/03/12	11/12/13	15/10/14
Prix de souscription ou d'achat	114,64 € ⁽²⁾	32,87 € ⁽²⁾	45,95 € ⁽²⁾
Nombre d'actions souscrites au 31 décembre 2011	0	1 500	0
Options de souscription ou d'achat d'actions restantes en fin d'exercice	816 ⁽²⁾	26 698 ⁽²⁾	28 427 ⁽²⁾

(1) Après renonciation de certains bénéficiaires.

(2) Réajusté au 27 octobre 2009 et au 28 mai 2010.

(3) Soit 80 % de la moyenne des premiers cours cotés lors des 20 séances de Bourse précédant le jour de l'attribution.

(4) Soit 95 % de la moyenne des premiers cours cotés lors des 20 séances de Bourse précédant le jour de l'attribution.

Pour information :

Le plan n° 3 d'options de souscription d'actions attribuées par le Conseil d'administration le 17 mai 2006 est arrivé à échéance le 17 mai 2011 (seules 1.500 options sur 11.103 ont été exercées).

Le plan n° 4 d'options de souscription d'actions attribuées par le Conseil d'administration le 14 septembre 2006 est arrivé à échéance le 14 septembre 2011 (sans avoir été exercé).

TABLEAU 9

Options de souscription ou d'achat d'actions consenties aux 10 premiers salariés non mandataires sociaux attributaires et options levées par ces derniers	Nombre total d'options attribuées / d'actions souscrites ou achetées		Prix moyen pondéré	Plan n°
	Options consenties durant l'exercice par l'émetteur et toute société comprise dans le périmètre d'attribution des options, aux 10 salariés de l'émetteur et de toute société comprise dans ce périmètre, dont le nombre d'options ainsi consenties est le plus élevé (information globale)	néant		néant
Options détenues sur l'émetteur et les sociétés visées précédemment, levées durant l'exercice par les 10 salariés de l'émetteur et de ces sociétés, dont le nombre d'options ainsi consenties est le plus élevé (information globale)	1 500		32,87 €	7

TABLEAU 10

Dirigeants mandataires sociaux	Contrat de travail		Régime de retraite supplémentaire		Indemnités ou avantages dus ou susceptibles d'être dus à raison de la cessation ou du changement de fonctions		Indemnité relative à une clause de non-concurrence	
	oui	non	oui	non	oui	non	oui	non
Mark Inch Président-directeur général date début mandat 2003 date fin de mandat 2013		X		X		X		X
Robert Waterland Directeur général délégué date début mandat 2003 date fin de mandat 2013	X			X	X ⁽¹⁾			X
Jérôme Descamps Directeur général délégué date début mandat 2003 date fin de mandat 2013	X ⁽²⁾			X		X		X

(1) Le contrat de travail de Directeur de l'immobilier de Monsieur Robert Waterland prévoit les indemnités de licenciement et de préavis suivantes :

- indemnité de licenciement ou de rupture conventionnelle de 12 mois subordonnée, pour la part excédant celle prévue par la Convention collective, à la condition de performance suivante : une augmentation du cash-flow consolidé opérationnel à périmètre constant, hors plus-value de cession, supérieure d'au moins 5 % à la moyenne des trois derniers exercices ;
- indemnité de préavis de 24 mois en cas de licenciement, si dispense est faite à Monsieur Robert Waterland d'effectuer ce préavis.

Le montant total de l'indemnité qui serait versé à Monsieur Robert Waterland est plafonné à 2 ans de rémunération (fixe et variable).

(2) Avec une filiale.

4 – PERSPECTIVES ET GESTION DES RISQUES

4.1 – Événements postérieurs à la clôture

Les événements suivants sont intervenus entre le 1^{er} janvier 2012 et la séance du Conseil d'administration arrêtant le présent document :

- le 16 janvier 2012, décision de prorogation pour 5 ans de la Fondation d'Entreprise Société de la Tour Eiffel ;
- promesse de vente des deux immeubles situés à Bezons signée le 25 janvier 2012 ;
- livraison le 26 janvier 2012 du bâtiment BBC de 2.200 m² dans le Parc du Moulin à Vent à Vénissieux et prise des locaux par le locataire pour 9 ans. Ce bâtiment a une performance énergétique de plus de 50 %, supérieure à celle de la RT 2005, préfigurant ainsi la performance de la RT 2012. Il est la première étape du développement du Parc du Moulin à Vent, et favorise l'expansion économique de l'un de ses locataires historiques ;
- promesse de vente du bâtiment A du Parc Cadera de Bordeaux signée le 1^{er} février 2012.

Par ailleurs, il n'y a pas eu, à la connaissance de la Société, de changement significatif de la situation financière et commerciale de la Société depuis la clôture de l'exercice 2011.

4.2 – Perspectives

Le revenu locatif identifié et sécurisé de la Société de la Tour Eiffel, pour le patrimoine détenu au 31 décembre 2011, et compte tenu d'une hypothèse d'indexation de 3,5 %, sera au minimum de 73 M€ en 2012.

La Société s'efforcera de continuer à pérenniser et sécuriser ses revenus locatifs existants, ainsi qu'à les optimiser en finalisant la commercialisation des immeubles récemment livrés.

Avec un patrimoine immobilier de qualité en constante évolution, elle dispose de sérieux atouts pour relancer son développement dans les prochains trimestres et profiter du prochain cycle de croissance, qui sera inévitablement conditionné par le contexte macro-économique et financier.

En termes de financement, ses équipes s'efforcent de poursuivre les négociations afin de refinancer par anticipation les deux échéances majeures de 2013 de financement hypothécaire ; des sources de diversification de financement sont également en cours d'étude. L'objectif à moyen terme est de réduire le ratio LTV à 50 %, ce qui pourrait être facilité par la poursuite d'arbitrages stratégiques.

Les arbitrages engagés en 2011 (8,9 M€), mais non encore réalisés au 31 décembre 2011, seront finalisés en 2012 et d'autres actifs peu stratégiques seront proposés à la vente, la rotation du patrimoine restant une discipline destinée à préserver des rendements significatifs et sa rationalisation permettant de faciliter son refinancement (recentrage sur le cœur d'activité dans les bureaux neufs en périphérie parisienne).

En particulier, elle compte bien poursuivre sa croissance organique sur ses réserves foncières, principalement situées dans les parcs d'affaires et sur le site à fort potentiel de Massy Ampère, et en accompagnant ses principaux locataires dans leur stratégie immobilière, exploitant ainsi le savoir-faire de ses équipes dans le développement d'immeubles neufs bénéficiant d'une dimension environnementale de dernière génération.

Disposant déjà d'un patrimoine majoritairement neuf ou très récent, elle entend ainsi encore davantage renforcer sa qualité en réponse aux attentes du marché.

L'objectif est de maintenir et augmenter la politique de distribution aux actionnaires (sur le long terme) d'un revenu régulier et évoluant avec le cash-flow courant.

4.3 – Facteurs de risque et assurances

Facteurs de risque

Ces risques sont ceux dont la réalisation est susceptible d'avoir un effet défavorable significatif sur le Groupe, son activité, sa situation financière, ses résultats ou le cours des actions de la Société et qui sont importants pour la prise de décision d'investissement. La Société a procédé à une revue de ses risques et considère qu'il n'existe pas de risques significatifs, hormis ceux présentés ci-dessous et dans l'annexe des comptes consolidés, qu'elle juge pertinents.

L'attention est attirée sur le fait que la liste des risques présentée ci-dessous n'est pas exhaustive et que d'autres risques, inconnus ou dont la réalisation n'est pas considérée comme susceptible d'avoir un effet défavorable sur le Groupe, son activité, sa situation financière, ses résultats ou le cours des actions de la Société, peuvent exister.

Risques de marché

L'évolution des taux d'intérêt a un impact direct sur les emprunts collectés pour financer la politique d'investissement du Groupe et est susceptible en cas de hausse d'entraîner un surenchérissement du coût de financement des investissements. De même, une hausse des taux d'intérêt est susceptible d'avoir un effet sur le maintien de la liquidité financière nécessaire du Groupe.

Dans un contexte global de volatilité des marchés financiers, la politique de gestion du risque de taux d'intérêt du Groupe a pour but de limiter l'impact d'une variation des taux d'intérêt sur son résultat et son cash-flow, ainsi que de maintenir au plus bas le coût global de sa dette. Pour atteindre ces objectifs, les sociétés du Groupe empruntent généralement à taux variables et utilisent des produits dérivés (CAPS et SWAPS) pour couvrir leur risque d'exposition à la variation des taux. Elles ne réalisent pas d'opérations de marché dans un autre but que celui de la couverture de leur risque de taux et elles centralisent et gèrent elles-mêmes l'ensemble des opérations traitées.

Pour les placements effectués par la Société de la Tour Eiffel, la Société n'a enregistré aucune perte sur ses placements en Sicav. En effet, les véhicules de placement utilisés sont liquides, sécurisés et peu volatils, ce qui permet de les classer en « Trésorerie et équivalent de trésorerie ».

Au 31 décembre 2011, la dette bancaire brute consolidée du Groupe s'élève à 591,6 M€, composée de 279,6 M€ transformés à taux fixe par des SWAP, et 312 M€ à taux variable, ce dernier montant étant couvert à hauteur de 271,1 M€ par des contrats de CAP. Ainsi, à fin 2011, la dette est globalement couverte à hauteur de 93 %.

À la fin 2011, l'ajustement de juste valeur sur les instruments de couverture se traduit, dans le compte de résultat consolidé, par un impact financier positif de 1.285 K€, dont - 724 K€ lié aux CAP et 3.384 K€ lié aux SWAP et - 1.375 K€ liés aux tunnels (cf. notes 5 et 12 de l'annexe aux comptes consolidés).

Sur la base de la dette au 31 décembre 2011, une hausse moyenne des taux d'intérêt Euribor 3 mois de 100 points de base au cours de l'année 2012 aurait un impact négatif estimé à 2,8 M€ sur le résultat net récurrent. A contrario, en cas de baisse des taux d'intérêt de 100 points de base, la baisse des frais financiers est estimée à 2,8 M€ et aurait un impact positif équivalent sur le résultat net récurrent de l'exercice 2012.

Risques sur actions auto-détenues

Dans le cadre de la mise en œuvre du programme de rachat d'actions autorisé par l'Assemblée générale du 20 mai 2010, dont les caractéristiques sont rappelées au paragraphe 1.3 ci-avant et 5.1.2 ci-après, la société est soumise à un risque sur la valeur des titres qu'elle est amenée à détenir.

Sur la base du nombre de titres détenus à la clôture de l'exercice, soit 93.650 titres, la sensibilité du résultat social à une baisse ou hausse de 10 % du cours de l'action Société de la Tour Eiffel est évaluée à 0,4 M€.

Risque de contrepartie

La Société ne réalise des opérations de couverture qu'avec des institutions bancaires de premier plan.

Risque de change

Les activités du Groupe étant réalisées et financées uniquement en France, le Groupe estime ne pas être exposé à un risque de change.

Risque de liquidité

La Société a procédé à une revue spécifique de son risque de liquidité et elle considère être en mesure de faire face à ses échéances à venir.

La Société et ses filiales ont conclu avec des banques de premier plan des contrats-cadres destinés au financement et refinancement du portefeuille immobilier du Groupe, lesquels ont été modifiés par avenants au gré du développement, par croissance externe, de son patrimoine.

Ces contrats de financement bancaire contiennent des clauses usuelles d'exigibilité anticipée selon différents cas, soumis à certaines conditions précisément définies.

Ces cas sont, notamment, le défaut de paiement d'un montant dû, le non-respect de certains ratios financiers, le manquement aux différents engagements pris par la Société ou ses filiales, l'inexactitude des différentes déclarations et garanties souscrites ; la survenance d'un événement ayant un effet significatif défavorable sur l'activité, la situation financière, juridique

ou fiscale ou sur les immeubles détenus par le Groupe ; le défaut de validité et de caractère exécutoire des engagements, le défaut d'inscription d'une sûreté hypothécaire au rang convenu, la réalisation de sûretés par un créancier de la Société sur des biens financés par des sommes tirées sur le contrat-cadre ; l'existence de procédures collectives ; la dissolution ; la fusion non autorisée par le prêteur ; la cession d'une partie des titres d'une filiale dont un actif immobilier aurait été financé par l'intermédiaire du contrat-cadre ; l'existence d'une procédure de réquisition/expropriation d'un immeuble financé par le contrat-cadre dès lors que l'indemnité est insuffisante pour permettre le remboursement de la quote-part financée, la mise en recouvrement d'un impôt à la suite d'un redressement fiscal non contesté ayant un effet significatif défavorable ; la perte de l'éligibilité au régime fiscal des SIIC non consécutif à un changement de législation ; les réserves des Commissaires aux comptes dès lors qu'elles ont un effet significatif défavorable ou le sinistre total d'un immeuble financé au moyen du contrat-cadre.

En conséquence de la survenance de l'un des événements énumérés ci-dessus, et s'il n'y est pas remédié dans les délais prévus par les contrats-cadres, les banques prêteuses peuvent annuler leurs engagements au titre des ouvertures de crédit, déclarer immédiatement exigibles les encours de crédit et les frais y afférant et réaliser tout ou partie des garanties octroyées dans le cadre de ces contrats.

Les deux principaux ratios financiers que le Groupe s'est engagé à respecter au titre de ses financements bancaires sont :

- Ratio LTV : montant des financements engagés comparé à celui des investissements immobiliers financés ;
- Ratio ICR : couverture des frais financiers du quatrième trimestre 2011 et des projections des frais financiers sur les trois premiers trimestres 2012 par les loyers nets du quatrième trimestre 2011 et ceux projetés sur les trois premiers trimestres 2012.

Financement et principaux covenants bancaires au 31/12/2011

En M€	31/12/2011		Covenants bancaires		Derniers ratios publiés		
	Notation Banque ⁽¹⁾	Dette bancaire consolidée	LTV maximum	ICR minimum	LTV	ICR	Échéance
RBS / AXA / Calyon / Crédit Foncier	A+	123	75,0 %	170 %	53,4 %	308 %	15/06/2013
Société Générale / BECM	A+	43,2	65 %	145 %	48,5 %	189 %	15/04/2018
Société Générale (50 %) Crédit Foncier (50 %)	A+	47,9	65 %	110 %	49,1 %	134 %	28/03/2017
Société Générale	A+	12,4	NA	110 %	NA	179 %	14/01/2015
PBB (ex HRE)	BBB-	352,2	72,5 %	140 %	65,5 %	344 %	30/06/2013
Natixis	A+	12,9	72,5 %	225 %	61,6 %	295 %	30/09/2012
TOTAL		591,6					

(1) Notation attribuée aux banques en date du 1^{er} mars 2012.

Le niveau des ratios de covenants bancaires au 31 décembre 2011 est conforme à l'ensemble des engagements du Groupe au titre de chacun de ses contrats de financement.

Risques liés à l'évolution de l'environnement économique

Le patrimoine immobilier du Groupe étant constitué en majeure partie d'immeubles de bureaux et de locaux tertiaires situés en France, l'évolution des principaux indicateurs macro-économiques français est susceptible d'affecter le niveau d'activité du Groupe, ses revenus locatifs, la valeur de son portefeuille immobilier, ainsi que sa politique d'investissement et de développement de nouveaux actifs, et donc

ses perspectives de croissance. L'activité du Groupe peut en particulier être influencée par la situation économique, le niveau des taux d'intérêt ainsi que celui de l'indice national du coût de la construction (« ICC ») ou tout indice applicable à l'évolution des loyers quittancés.

La conjoncture économique générale est susceptible d'encourager ou au contraire de freiner la demande dans le secteur d'activité au sein duquel opère le Groupe et, par là-même, les besoins de développement de son parc d'immeubles de bureaux et de locaux industriels. Elle peut également avoir une incidence sur le taux d'occupation des biens immobiliers et sur la capacité des locataires à payer leurs loyers.

La capacité des sociétés du Groupe à diminuer, maintenir ou augmenter les loyers à l'occasion des renouvellements de baux est également fonction à la fois de l'évolution de l'offre et de la demande, et du marché, influencés par la conjoncture économique générale.

La valeur du portefeuille immobilier du Groupe dépend également de nombreux facteurs dont le niveau de l'offre et de la demande sur le marché, facteurs évoluant eux-mêmes en fonction de l'environnement économique général.

Le niveau des revenus locatifs du Groupe et ses résultats, la valeur de son patrimoine et sa situation financière ainsi que ses perspectives de développement peuvent donc subir l'influence de ces facteurs et s'en trouver affectés en cas d'évolution négative.

À titre indicatif, le taux de vacance financière du patrimoine en exploitation au 31 décembre 2011 s'établit à 8,9 %. Compte tenu des prévisions économiques pour 2012, le taux de vacance devrait se stabiliser.

Risques liés à l'environnement concurrentiel

Dans la conduite de ses activités, le Groupe est confronté à de nombreux acteurs et doit faire face à une certaine concurrence dans le cadre de son activité de développement et dans celui de son activité locative.

Le Groupe se trouve en concurrence avec certains acteurs disposant d'une surface financière plus significative et d'un patrimoine plus important. Ces intervenants, ainsi que des opérateurs indépendants, peuvent également, dans certains cas, bénéficier d'une meilleure implantation régionale ou locale que le Groupe. Cette capacité financière et cette aptitude à entreprendre des projets de taille significative en propre permettent aux plus grands intervenants du marché de répondre à des appels d'offres concernant des acquisitions d'actifs à des conditions de prix qui ne correspondent pas nécessairement aux critères d'investissement et aux objectifs d'acquisition que le Groupe s'est fixé.

Dans un contexte marqué par la crise financière et la rareté des financements à des conditions acceptables, et face à cette concurrence multiple, le Groupe avait volontairement décidé de marquer le pas en 2008, 2009 et 2010 sur sa stratégie de développement à court terme. Depuis le quatrième trimestre 2010, les marchés financiers, bien que demeurant volatils, se stabilisant, le Groupe a décidé d'étudier des opportunités d'investissement dans la ligne de sa stratégie patrimoniale. Le Groupe prévoit en outre de réaliser certains arbitrages dans le but de se recentrer sur son cœur de métier, l'immobilier de bureau en périphérie parisienne.

Risques liés au marché des immeubles de bureaux et des locaux tertiaires

Le niveau des loyers et la valorisation des immeubles de bureaux et locaux tertiaires sont fortement influencés par l'état de l'offre et de la demande. Une évolution défavorable de la demande par rapport à l'offre est susceptible d'affecter les résultats, l'activité, la valeur du patrimoine et la situation financière du Groupe. En outre, le développement de l'activité du Groupe dépend en partie de la disponibilité à l'achat d'actifs immobiliers offrant les caractéristiques et les qualités nécessaires, notamment en termes d'emplacement et de superficie.

Risques liés à l'expertise du portefeuille d'immeubles

La Société fait expertiser tous les semestres l'intégralité de son patrimoine par des experts immobiliers indépendants. La méthodologie utilisée est décrite au paragraphe 2.3 du présent rapport de gestion.

Par ailleurs, dans le processus d'évaluation des immeubles, les experts internes de Tour Eiffel Asset Management sont en relation permanente avec les experts immobiliers indépendants, non seulement pour définir la mission et fournir les éléments de base concernant le patrimoine, mais aussi pour confronter les approches et critères de valorisation. La Société ne modifie pas la valeur des actifs fournie par les experts indépendants.

L'évolution de cette valeur est largement corrélée à l'évolution du marché de l'immobilier et pourrait dès lors, dans une certaine mesure, impacter les états financiers de la Société pour les actifs qui sont valorisés à leur juste valeur. La variation de la juste valeur des immeubles sur une période annuelle ou semestrielle est enregistrée dans le compte de résultat consolidé de la Société.

L'analyse de sensibilité du patrimoine consiste à calculer, à partir des valeurs d'expertises au 31 décembre 2011, leur variation sur la seule approche par capitalisation des revenus nets, selon l'hypothèse d'une variation des taux de rendement retenus par les experts à la fois positive et négative de 25 BP et 50 BP, soit - 0,50 %, - 0,25 %, + 0,25 % et + 0,50 %.

L'application de ces hypothèses à chacun des immeubles donne les résultats globaux suivants :

- 1) Pour une hausse de 25 et 50 BP, la valeur du patrimoine au 31 décembre 2011 diminuerait respectivement de 4 % et 7,4 %, ce qui aurait pour impact, toutes choses étant égales par ailleurs, un ajustement global de la valeur du patrimoine dans le résultat consolidé respectivement de - 39,8 M€ et - 73,8 M€.

2) Pour une baisse de 25 et 50 BP, la valeur du patrimoine au 31 décembre 2011 augmenterait respectivement de 4 % et 9,2 %, ce qui aurait pour impact, toutes choses étant égales par ailleurs, un ajustement global de la valeur du patrimoine dans le résultat consolidé respectivement de + 40,1 M€ et + 92,1 M€.

En outre, elle pourrait avoir un impact sur le coût de l'endettement de la Société, le respect de ses ratios financiers et sa capacité d'emprunt, ces éléments étant notamment dépendants du ratio d'endettement de la Société par rapport à la valeur globale de son portefeuille ; en appliquant les résultats en valeur de marché des deux hypothèses de hausse de taux (ci-dessus mentionnées) au calcul des covenants bancaires établi au 31 décembre 2011, le niveau de ces nouveaux ratios de covenants bancaires serait toujours conforme à l'ensemble des engagements de la Société au titre de chacun de ses contrats de financement.

Risques liés à la défaillance des systèmes d'information

Le Groupe a mis en place diverses procédures de sauvegarde afin de limiter le risque lié à une éventuelle défaillance des systèmes d'information et à une perte de base de données.

Risques juridiques

De manière générale et à la connaissance de la Société, il n'existe pas de litige, arbitrage, procédure gouvernementale ou fait exceptionnel susceptible d'avoir ou ayant eu au cours des 12 derniers mois une incidence significative sur la situation financière, le résultat, l'activité et le patrimoine de la Société ou du Groupe. La Société estime que les litiges en cours ont été dûment provisionnés.

Les acquisitions foncières réalisées par le Groupe se font systématiquement au moyen d'actes notariés dont l'établissement comprend des procédures mises en œuvre par des agents professionnels qui vérifient les risques juridiques inhérents aux immeubles.

Dans la conduite de ses activités de détention et de gestion d'actifs immobiliers, le Groupe est tenu de respecter, outre les règles fiscales inhérentes au régime des SIIC, de nombreuses réglementations d'application spécifique ou générale régissant, entre autres, l'urbanisme, les autorisations d'exploitation, la construction de bâtiments, la santé publique, l'environnement et la sécurité. Toute modification substantielle de cette réglementation est susceptible d'avoir un impact sur les résultats d'exploitation ou les perspectives de développement ou de croissance du Groupe.

Par ailleurs, le Groupe ne peut garantir que tous ses locataires se conforment strictement à l'ensemble des réglementations qui leur sont applicables, et notamment en matière de santé publique, d'environnement, de sécurité et d'urbanisme. Les conséquences d'irrégularité dont ces locataires pourraient être responsables, seraient susceptibles d'entraîner l'application de sanctions aux sociétés du Groupe, en qualité de propriétaire, qui pourraient affecter ses résultats et sa situation financière.

Dépendance à l'égard de brevets ou licences

La Société exerce une activité patrimoniale consistant à acquérir, à détenir et à gérer, en vue de louer, des actifs immobiliers. À ce titre, la Société ne participe à aucune activité de recherche et de développement et ne possède aucun brevet. Par ailleurs, la Société considère ne pas être dépendante à l'égard d'une quelconque marque, brevet ou licence pour son activité ou sa rentabilité.

Concernant le label « Parc Eiffel », outre la protection accordée par le biais d'actions en concurrence déloyale et/ou en parasitisme, le label « Parc Eiffel » est protégé contre l'utilisation des tiers depuis 1998 par le dépôt de cinq marques communautaires et françaises : lors du dépôt de la marque Parc Eiffel aucune opposition de la part d'un tiers n'a été formulée. En conséquence la Société de la Tour Eiffel est la seule société à pouvoir exploiter cette marque.

Les marques Tour Eiffel et Burj Eiffel ont été déposées en classes 36, 37, 41, 43 aux Emirats arabes unis en 2007 puis cédées à la société Eiffel Holding (anciennement Fanar). Toutefois, en cas de cession totale ou partielle de ces marques nationales par la société Eiffel Holding, celle-ci devra accorder préalablement un droit de préemption à la Société de la Tour Eiffel.

Risques liés aux contraintes résultant du régime fiscal applicable aux SIIC, à un éventuel changement des modalités d'acquisition de ce statut ou encore à la perte du bénéfice de ce statut

Notre Société bénéficie du régime fiscal des Sociétés d'Investissement Immobilier Cotées (« SIIC ») et à ce titre est, en principe, exonérée d'impôts sur les sociétés. Le bénéfice de ce régime fiscal est conditionné notamment par le respect de l'obligation de distribuer une part importante des profits réalisés par le Groupe et pourrait être remis en cause en cas de violation de cette obligation.

La perte de l'éligibilité au régime fiscal des SIIC et de l'économie d'impôt correspondante serait susceptible d'affecter la situation financière du Groupe.

Aux termes de l'instruction du 25 septembre 2003, 4 H-5-03 n° 55, le non-respect des conditions d'accès au régime SIIC au cours des exercices postérieurs à l'entrée dans le régime entraîne la sortie du régime de la SIIC, et en conséquence de ses filiales qui ont opté. Cette sortie se fait avec effet rétroactif au premier jour de l'exercice de sortie du régime. Les résultats de la Société et de ses filiales ne peuvent donc pas bénéficier du régime d'exonération sous condition de distribution pour ledit exercice.

En cas de sortie du régime de la SIIC dans les dix années suivant l'option, les plus-values de cession de la SIIC et de ses filiales qui ont opté, et imposées au taux de 16,5 % (taux porté à 19 % pour les plus-values constatées à compter du 1^{er} janvier 2009), font l'objet d'une imposition au taux normal, ou réduit si les plus-values latentes sur les titres de personnes visées à l'article 8 pouvaient bénéficier du taux réduit lors de la cessation, de l'exercice de sortie, sous déduction de l'impôt de 16,5 % payé lors de cette cessation (CGI art. 208 C, IV). Il s'agit en effet de replacer la SIIC et ses filiales dans la situation dans laquelle elles se seraient trouvées si ces plus-values n'avaient pas été imposées au taux particulier de 16,5 %.

De plus, selon les dispositions introduites par la Loi de Finances pour 2009 (« SIIC 5 »), pour les sorties intervenant à compter du 2 janvier 2009, la SIIC et ses filiales doivent réintégrer dans leurs résultats fiscaux de l'exercice de sortie la fraction du bénéfice distribuable existant à la date de clôture de cet exercice et provenant de sommes antérieurement exonérées. Le montant de l'impôt sur les sociétés ainsi dû est majoré d'une imposition au taux de 25 % des plus-values latentes sur les immeubles, droits afférents à un contrat de crédit-bail immobilier et participations, acquises pendant le régime, diminuées d'un dixième par année civile écoulée depuis l'entrée dans le régime.

La Loi de Finances Rectificative pour 2006 a introduit, à compter du 1^{er} janvier 2007, de nouvelles dispositions, connues sous le nom de « SIIC 4 ».

Deux mesures particulières doivent être signalées en raison des risques potentiels qu'elles induisent :

a) Un ou plusieurs actionnaires agissant de concert ne devront pas détenir directement ou indirectement 60 % ou plus du capital d'une SIIC. À défaut le régime fiscal de faveur sera remis en cause.

La Loi de Finances pour 2009 (« SIIC 5 ») a reporté du 1^{er} janvier 2009 au 1^{er} janvier 2010 l'entrée en vigueur de la condition tenant à la détention du capital pour les SIIC ayant opté pour le régime d'exonération avant le 1^{er} janvier 2007, à condition que la Société ait opté pour le régime fiscal des SIIC avant le 1^{er} janvier 2007.

En outre, la Loi de Finances pour 2009 prévoit qu'en cas de non-respect du plafond de détention de 60 % au cours d'un exercice, le régime fiscal des SIIC peut, sous certaines conditions, être suspendu pour la durée de ce seul exercice si la situation est régularisée avant la clôture de cet exercice. Au titre de cet exercice de suspension, la SIIC est imposée à l'impôt sur les sociétés dans les conditions de droit commun, sous réserve des plus-values de cession d'immeubles qui sont, après déduction des amortissements antérieurement déduits des résultats exonérés, taxées au taux réduit de 19 %. Le retour au régime d'exonération au titre de l'exercice suivant entraîne les conséquences de la cessation d'entreprise et en particulier, l'imposition au taux réduit de 19 % des plus-values latentes sur les actifs immobiliers, sur la seule fraction acquise depuis le premier jour de l'exercice au cours duquel le plafond a été dépassé. La suspension n'est applicable qu'une seule fois pendant les dix années suivant l'option et au cours des dix années suivantes.

Notre Société est, à ce jour, en règle avec cette disposition relative à la détention de son capital. Néanmoins nous ne pouvons garantir le respect de cette obligation dans la mesure où il s'agit d'une décision d'actionnaires actuels ou futurs sur lesquels la Société n'a pas d'influence.

b) Les SIIC doivent acquitter un prélèvement égal à 20 % du montant des dividendes distribués depuis le 1^{er} juillet 2007 à des actionnaires autres que des personnes physiques détenant directement ou indirectement au moins 10 % du capital, lorsque les produits distribués ne sont pas soumis à l'impôt sur les sociétés ou à un impôt équivalent.

Le prélèvement acquitté par la SIIC est de nature à provoquer une baisse du rendement pour les actionnaires qui le supporteront directement ou indirectement.

Compte tenu des dispositions ci-dessus, introduites par l'article 208 C II ter du Code général des impôts, les statuts de la Société ont été modifiés par décision de l'Assemblée générale extraordinaire du 27 mars 2008, afin, d'une part d'obliger un actionnaire concerné par ces dispositions à inscrire ses actions au nominatif sous

peine de voir ses droits de vote plafonnés au 10^e du nombre d'actions qu'il détient (article 8) et, d'autre part, de mettre à la charge de l'actionnaire susvisé le montant du prélèvement dû par la Société en raison de la situation de cet actionnaire (article 33).

Les modifications concernant le régime SIIC intervenues en 2011, savoir l'expiration du régime de l'article 201 E du CGI (SIIC 3) et la suppression de l'abattement de 40 % sur les dividendes versés par les SIIC aux personnes physiques, ne créent pas de risque supplémentaire pour la Société.

Risques liés à la réglementation fiscale

En raison de la complexité et du formalisme qui caractérisent l'environnement fiscal dans lequel les activités de la Société s'exercent, celles-ci se trouvent exposées à des risques fiscaux. Dans ce cas, la Société est susceptible de faire l'objet de redressement et de contentieux en matière fiscale. Tout redressement ou contentieux non provisionné ou insuffisamment provisionné est susceptible d'avoir des conséquences défavorables sur les résultats de la Société.

Risques industriels et liés à l'environnement, à la santé et à la sécurité

L'activité du Groupe est soumise à des lois et réglementations relatives à l'environnement et à la santé publique. Ces lois et règlements concernent notamment la détention ou l'utilisation d'installations susceptibles d'être une source de pollution, l'utilisation de substances ou matériaux toxiques dans les constructions, leur stockage et manipulation. Si ces lois et réglementations applicables devenaient plus strictes, le Groupe pourrait devoir engager des dépenses supplémentaires pour adapter ses actifs aux nouvelles normes applicables.

De plus, les immeubles détenus par le Groupe peuvent être exposés à des problèmes mettant en jeu des questions de santé publique ou de sécurité, notamment liés à la présence d'amiante, de légionelle, de plomb et de pollution des sols. La responsabilité des sociétés du Groupe peut néanmoins être engagée, en cas de manquement à son obligation de surveillance et de contrôle des installations dont elles sont propriétaires. Si de tels problèmes survenaient, ils pourraient avoir un impact négatif sur la situation financière, les résultats et sur la réputation du Groupe.

Enfin, les immeubles détenus par le Groupe peuvent être exposés à des risques d'inondation, d'effondrement, ou faire l'objet d'avis défavorables des commissions de sécurité compétentes. De tels événements pourraient entraîner la fermeture totale ou partielle de l'immeuble de bureaux ou du local industriel concerné, et avoir un effet défavorable significatif sur l'image et la réputation du Groupe, sur l'attractivité de ses actifs et sur son activité et ses résultats.

Au-delà de la couverture assurance des actifs, les sociétés du Groupe font procéder systématiquement préalablement à leurs acquisitions, à la vérification de la conformité des installations techniques pouvant avoir des conséquences sur l'environnement ou la sécurité des personnes (équipements de lutte contre les incendies, ventilation, production d'air conditionné, installations électriques et ascenseurs, notamment). Cette vérification est réalisée par des bureaux de contrôle indépendants. Les commentaires émis par les bureaux de contrôle sont ensuite pris en compte par les gestionnaires techniques mandatés par la Société pour répondre, le cas échéant, aux remarques formulées par ces bureaux de contrôle.

Dans la continuité des études préalables aux acquisitions, les sociétés du Groupe font réaliser les travaux nécessaires de manière à être constamment en conformité avec la législation et les normes en vigueur.

Risques liés aux évolutions en matière de développement durable

Les résultats du Groupe peuvent être influencés de diverses manières par l'évolution des normes en matière de développement durable, issues de dispositions nationales ou supranationales. Celles-ci sont notamment susceptibles d'imposer des critères de performance aux immeubles détenus par le Groupe. Des coûts induits et des adaptations de processus peuvent en découler.

Des dispositions fiscales de taxation ou assimilées peuvent évoluer en pénalisant certains produits ou l'impact de certaines activités comme l'émission de carbone ou, au contraire, en privilégiant d'autres.

Des normes professionnelles nouvelles, des labels de qualité ou de certification peuvent encadrer certaines activités ou imposer des objectifs techniques non réglementaires appréciés par les clients.

La Société anticipe ces évolutions par une veille réglementaire en matière de développement durable, un suivi précis de ses réalisations et du marché préparant une adaptation de son offre de produits et de services.

Dans le cadre de l'anticipation et de la maîtrise de ces risques, la Société mène depuis plusieurs années une politique régulière de travaux d'entretien et de mises aux normes (« Capex ») pour préserver la qualité de son patrimoine et répondre à la réglementation environnementale.

Au cours de l'exercice 2011, la Société a mis en place une stratégie visant à affiner la connaissance de son patrimoine sur les aspects énergétiques et environnementaux, puis à structurer une méthodologie de collecte de ces données assurant fiabilité et pérennité des informations obtenues. Elle a à cet effet sollicité le cabinet spécialisé Sinteo. Ainsi le Groupe peut orienter efficacement ses actions en matière d'entretien, de rénovation et de renouvellement de son patrimoine.

Dans la continuité de cette démarche, la Société de la Tour Eiffel a également entrepris au cours de l'exercice 2011 la réalisation de son premier rapport de responsabilité sociale et environnementale figurant au paragraphe 6.3 du présent rapport.

Cette démarche sera poursuivie dans le temps pour confirmer l'engagement social, sociétal et environnemental de la Société, comptant s'investir dans une stratégie d'amélioration constante à travers une liste détaillée d'indicateurs et d'objectifs de performance.

Risques locatifs

La mission de commercialisation des actifs immobiliers du Groupe est supervisée par la société Tour Eiffel Asset Management. Les objectifs liés à la commercialisation (prix, délai, cible) sont définis en collaboration avec l'équipe de Tour Eiffel Asset Management qui s'assure, en outre, de la solvabilité des locataires. Les propositions de contrats de location sont rédigées par des juristes à partir de contrats de bail types.

Les principaux locataires des immeubles détenus par le Groupe sont, soit des entreprises de premier rang, soit des organismes publics, permettant ainsi a priori de réduire le risque d'insolvabilité.

Lors de la signature des contrats de bail, le Groupe impose à ses locataires la constitution ou l'octroi de garanties financières sous forme de dépôts de garantie, de garantie à première demande ou de cautionnement représentant trois mois de loyer.

Néanmoins, dans le cadre de son développement, le Groupe a acquis des sociétés dont le portefeuille locatif ne répond pas aux mêmes critères de sélection, notamment en ce qui concerne le profil des locataires ou les garanties ou sûretés fournies par ces derniers, ce qui est notamment le cas pour le portefeuille locatif du Groupe Locafimo. Une telle situation pourrait avoir un certain impact sur l'exposition du Groupe au risque d'insolvabilité de ses locataires et plus généralement sur le rendement, la croissance, l'activité et les résultats futurs du Groupe.

La facturation des éléments financiers des baux conclus par les sociétés du Groupe est réalisée par les prestataires extérieurs de gestion immobilière exclusivement mandatés par la Société. L'organisation et les contrôles de la facturation et du recouvrement des loyers et des charges sont centralisés.

Certaines charges de fonctionnement des immeubles détenus par le Groupe sont refacturées aux locataires. Elles sont principalement constituées de prestations fournies dans le cadre de contrats annuels.

Les retards de règlement donnent systématiquement lieu à des relances et peuvent être assortis de pénalités. Ces retards sont suivis par l'équipe de Tour Eiffel Asset Management qui décide, selon le cas, des actions précontentieuses ou contentieuses à mener.

Au 31 décembre 2011, la dépendance du Groupe à l'égard de ses clients était la suivante :

N°	Locataires	Immeubles	% total des loyers 2011
1	La Poste	12 immeubles + immeuble Millénaire Locafimo + immeuble Cadéra Sud (Mérignac) + Parc des Tanneries (Strasbourg)	13 %
2	Alstom	Massy + Nancy + Parc du Perray (Nantes) + Parc des Tanneries (Strasbourg)	7 %
3	C&S Communication	Le Plessis-Robinson	5 %
4	NXP	Caen	5 %
5	Medica	4 Résidences médicalisées	4 %
6	Air Liquide	Champigny + Parc du Perray (Nantes)	4 %
7	Ministère de l'intérieur	Asnières	4 %
8	Soletanche (Vinci)	Rueil-Malmaison	4 %
9	Altran	Vélizy Topaz	3 %
10	Atos	Aubervilliers	3 %
11	Gefco	Sochaux	2 %
12	DRASS DDASS	Parc du Millénaire (Montpellier)	2 %
13	Conseil Général de Seine-Saint-Denis	Bobigny	2 %
14	CMN (Centre des Monuments nationaux)	Paris – Porte des Lilas	2 %
15	Pôle Emploi	Paris – Porte des Lilas + Parc des Tanneries (Strasbourg)	2 %
16	EURO MEDIA France	STE – Saint-Cloud	2 %
17	ANTALIS	Paris – Porte des Lilas	1 %
18	Divers	Divers 1 % par locataires)	35 %
TOTAL			100 %

La situation locative globale au 31 décembre 2011 fait ressortir que près de 55 % des loyers globaux sont sécurisés par une quinzaine de locataires de premier plan, dont l'échéance moyenne des baux se situe au quatrième trimestre 2016, le solde des loyers provenant d'immeubles multilocataires (400 baux 3/6/9).

Enfin, de manière générale, il est précisé qu'en France, la législation relative aux baux commerciaux impose au bailleur un certain nombre de contraintes. Les stipulations contractuelles liées à la durée, à la résiliation, au renouvellement ou à l'indexation des loyers, qui sont d'ordre public, limitent notamment l'augmentation des loyers en les décorrélant des évolutions de marché. Il est également à noter que le locataire a la faculté de libérer les locaux à la date d'échéance du bail.

Des modifications des règles applicables en matière de baux commerciaux, notamment en matière de durée, d'indexation et de plafonnement des loyers pourraient avoir des conséquences négatives sur la valorisation du patrimoine, les résultats, l'activité ou la situation financière de la Société.

Risques liés au retard ou à l'absence de livraison effective d'immeubles à construire dans le cadre de ventes en l'état futur d'achèvement (« VEFA »)

Dans le cadre de son portefeuille d'engagements, le Groupe est amené à acquérir des immeubles à construire par le mécanisme des VEFA. Le retard ou l'absence de livraison effective de ces immeubles à construire dans le cadre de VEFA, en raison notamment de la défaillance des sociétés en charge de la construction de tels immeubles, pourrait venir freiner la stratégie de développement du Groupe et avoir un impact défavorable sur ses résultats, son activité, sa situation financière et ses perspectives de croissance.

Risques liés à la dépendance vis-à-vis de certains dirigeants clés

Ces risques sont fortement atténués grâce à l'adoption en 2011 par le Conseil d'administration d'un plan de succession, aux termes duquel la Direction générale du Groupe a été confiée à compter du 1^{er} septembre 2012 à Monsieur Renaud Haberkorn, actuellement Administrateur de la Société de la Tour Eiffel. Les dirigeants actuels,

Messieurs Mark Inch (Président et Directeur général) et Robert Waterland (Directeur général délégué), dans un souci de transmission progressive et de pérennité, deviendront à cette date respectivement Président du Conseil d'administration et Conseiller immobilier du Groupe.

Monsieur Renaud Haberkorn affiche une expérience internationale de 15 ans dans le domaine de l'immobilier et de la finance et connaît bien la Société pour en avoir été Administrateur de 2003 à 2006. Il sera par ailleurs assisté par deux Directeurs généraux délégués, Monsieur Jérôme Descamps ainsi que Monsieur Frédéric Maman (nommé à effet du 1^{er} septembre 2012), respectivement en charge des finances et de l'asset management du Groupe depuis 2003.

Risques de dépendance à l'égard des contrats d'asset management et de conseil

Le Groupe dépend de la Société Tour Eiffel Asset Management avec laquelle il a signé un contrat d'asset management d'une durée de cinq ans à compter du 1^{er} janvier 2007, soit jusqu'au 31 décembre 2011. Ce contrat a été renouvelé par tacite reconduction pour une durée de cinq ans.

Le Groupe dépend également de la société Bluebird Investissements avec laquelle il a signé un contrat, notamment d'assistance dans la gestion du portefeuille immobilier, l'acquisition de nouveaux immeubles et de conseil en matière de structuration de la dette, d'une durée indéterminée. Monsieur Mark Inch est gérant de Bluebird Investissements. Ces deux contrats sont mentionnés dans le rapport spécial des Commissaires aux comptes.

Les contrats de services donnent lieu à des rémunérations aux conditions de marché, évaluées par comparaison par la Société.

Une rupture de contrat à l'initiative de Tour Eiffel Asset Management comme de Bluebird Investissements entraînerait incontestablement une perte de savoir-faire. S'agissant du contrat conclu avec Tour Eiffel Asset Management, la probabilité d'une rupture à l'initiative de celle-ci s'avère très faible sachant que cette société est dédiée à STE, dont elle est filiale à 100 %.

Quant au contrat avec Bluebird Investissements, il prévoit un préavis de rupture de deux ans destiné à permettre à la Société de la Tour Eiffel d'organiser une solution de remplacement.

Risque de dépendance à l'égard des property managers

La Société considère que le risque de dépendance de la société à l'égard des property managers est faible.

Assurances et couverture des risques

Le Groupe bénéficie d'un programme d'assurances, placé auprès de compagnies d'assurance de premier plan, garantissant les dommages pouvant être occasionnés à ses actifs immobiliers ainsi que les pertes d'exploitation ou de loyers consécutives pour des durées d'indemnisation variables en fonction des actifs immobiliers considérés.

Les actifs immobiliers du Groupe sont tous assurés en valeur de reconstruction à neuf et sont régulièrement expertisés par des cabinets spécialisés. Les conséquences pécuniaires de la mise en jeu de la responsabilité civile du Groupe à l'égard des tiers sont également assurées.

Les travaux de construction ou de rénovation des actifs immobiliers du Groupe sont assurés par des polices d'assurance « Tous Risques Chantier » et « Dommages Ouvrage ». La gestion de ces programmes est centralisée par le mandataire exclusif de la Société qui coordonne, au niveau du Groupe, les actions avec les courtiers d'assurance. Une grande partie des primes d'assurance est refacturée aux locataires dans les charges de fonctionnement. Le Groupe bénéficie de l'expertise de certains membres de l'équipe de Tour Eiffel Asset Management spécialisés en matière d'assurance du patrimoine immobilier.

Le montant global des primes d'assurance acquittées au titre de l'exercice 2011 est de 1.167 K€. Ce montant global se décompose ainsi qu'il suit :

- Assurances « Multirisques Immeubles » : 964 K€,
- Assurances « Responsabilité Civile » et « Corporate » : 195 K€,
- Autres assurances : 8 K€.

La totalité des actifs immobiliers du Groupe est couverte au titre des garanties « Dommages » et « Responsabilité » par des polices d'assurance « Multirisques » souscrites auprès de compagnies d'assurance françaises.

Procédures judiciaires et d'arbitrage

Au titre des douze derniers mois, il n'existe pas de procédures gouvernementales, judiciaires ou d'arbitrage ou, à la connaissance de la Société, de menace de telles procédures, qui pourrait avoir ou a eu récemment des effets significatifs sur la situation financière ou la rentabilité de la Société et/ou du Groupe.

5 - ACTIONNAIRES DE LA SOCIÉTÉ DE LA TOUR EIFFEL

5.1 – Informations relatives au capital

5.1.1 – Évolution du capital sur cinq ans

Date	Opération	Montant des variations de capital		Montant successif du capital	Nombre d'actions créées	Nombre d'actions après l'opération	Nominal de l'action
		Nominal	Prime d'émission				
Situation au 31 décembre 2007	–	–	–	249 264 144 €	–	5 193 003	48 €
Situation au 31 décembre 2008	–	–	–	249 264 144 €	–	5 193 003	48 €
10 juin 2009	Réduction de capital	223 299 129 €	–	25 965 015 €	–	5 193 003	5 €
10 juin 2009 ⁽²⁾	Augmentation de capital	1 200 165 €	3 922 139 €	27 165 180 €	240 033	5 433 036	5 €
27 octobre 2009	Distribution d'une partie de la prime d'émission	–	- 10 677 220 €	27 165 180 €	–	5 433 036	5 €
Situation au 31 décembre 2009	–	–	–	27 165 180 €	–	5 433 036	5 €
20 mai 2010	Distribution d'une partie de la prime d'émission	–	- 7 318 611 €	27 165 180 €	–	5 433 036	5 €
30 septembre 2010 ⁽²⁾	Augmentation de capital	796 240 €	5 898 545,92 €	27 961 420 €	159 248	5 592 284	5 €
Situation au 31 décembre 2010	–	–	–	27 961 420 €	–	5 592 284	5 €
18 mai 2011 ⁽¹⁾	Augmentation de capital	7 500 €	41 805,00 €	27 968 920 €	1 500	5 593 784	5 €
20 juin 2011 ⁽²⁾	Augmentation de capital	690 965 €	7 215 056,53 €	28 659 885 €	138 193	5 731 977	5 €
19 septembre 2011 ⁽²⁾	Augmentation de capital	21 475 €	212 387,75 €	28 681 360 €	4 295	5 736 272	5 €
Situation au 31 décembre 2011	–	–	–	28 681 360 €	–	5 736 272	5 €

(1) Exercice d'options de souscription d'actions.

(2) Exercice de l'option de paiement du dividende en actions.

5.1.2 – Opérations d'achat d'actions

Au cours de l'exercice 2011, deux programmes de rachat d'actions ont été utilisés, le premier mis en place le 28 juillet 2010, le second mis en place par le Conseil d'administration du 16 juin 2011 sur délégation de l'Assemblée générale ordinaire du 18 mai 2011.

Bilan 2011 Programme de Rachat			
	Quantité	Cours moyen	Total
Achats	85 080	55,38 €	4 711 704,29 €
Vente	87 471	54,99 €	4 810 135,73 €
Transferts			
Frais de négociation			

Nombre des actions inscrites au nom de la Société à la clôture de l'exercice : 93.650.

Valeur globale de ces actions évaluée au cours d'achat : 5 498 191,50 € (valeur par action : 58,71 €).

Valeur nominale pour chacune des finalités : valeur nominale des actions 5 €.

Nombre des actions utilisées : 0.

Éventuelles réallocations dont les actions ont fait l'objet et fraction du capital qu'elle représente : néant.

Prochain programme de rachat d'actions

Il sera proposé à la prochaine Assemblée générale qui se tiendra le 24 mai 2012 d'autoriser le Conseil d'administration à mettre en œuvre un nouveau programme de rachat par la Société de ses propres actions, en vue :

- d'animer le marché ou la liquidité de l'action par un prestataire de services d'investissement dans le cadre d'un contrat de liquidité,
- d'annuler tout ou partie des titres ainsi rachetés, dans les conditions prévues à l'article L. 225-209 du Code de commerce et sous réserve de l'autorisation de réduire le capital social consentie par l'Assemblée générale,

- de disposer d'actions pouvant être remises à ses mandataires sociaux et salariés ainsi qu'à ceux des sociétés qui lui sont liées dans les conditions et selon les modalités prévues par la loi, notamment dans le cadre de plans d'options d'achat d'actions, d'attribution gratuite d'actions existantes ou de plans d'épargne d'entreprise ou interentreprise,
- de conserver et remettre ultérieurement des actions à titre de paiement ou d'échange dans le cadre d'opérations de croissance externe, de fusion, de scission ou d'apport, dans la limite de 5 % du capital,
- d'acquérir et conserver des actions à des fins de gestion patrimoniale et financière.

Les conditions de ce nouveau programme de rachat d'actions proposées à l'Assemblée générale du 24 mai 2012 seront les suivantes :

- nombre maximal de titres dont le rachat sera autorisé : 10 % du capital de la Société de la Tour Eiffel,
- prix maximum d'achat : 85 € par action,
- durée de l'autorisation de l'Assemblée générale : dix-huit mois à compter de la date de l'Assemblée générale du 24 mai 2012, soit jusqu'au 24 novembre 2013.

Répartition par objectif des titres de capital détenus au 29 février 2012 :

- contrat de liquidité : 2 619 actions,
- attribution d'options d'achat ou de souscription d'actions et attribution d'actions gratuites : 92.594 actions,
- le cas échéant, opérations de croissance externe : néant.

5.2 – Actionnariat du Groupe

Seuils statutaires

Il n'existe pas de seuil statutaire devant faire l'objet d'une déclaration de franchissement.

Droits de vote double

Il n'existe pas de droit de vote double.

Évolution de l'actionnariat sur l'année 2011

- BNP Paribas Asset Management (1, boulevard Haussmann, 75009 Paris), agissant pour le compte de fonds dont elle assure la gestion, a déclaré avoir franchi les seuils de 5 % du capital et des droits de vote :
 - en hausse le 2 juin 2011,
 - en baisse le 14 juin 2011,
 - en hausse le 16 juin 2011,
 - en baisse le 21 juin 2011,
 - en hausse le 27 juillet 2011.

Notre Société n'a été informée d'aucun autre franchissement de seuil.

Situation de l'actionnariat au 31 décembre 2011

- Personnes possédant, directement ou indirectement, plus du 1/20^e du capital ou des droits de vote : ING Clarion, BNP Paribas Asset Management,
- Personnes possédant, directement ou indirectement, plus du 1/10^e, du capital ou des droits de vote : Eiffel Holding Ltd (incluant les actions détenues par les personnes agissant de concert).

Évolution significative de l'actionnariat au cours des trois dernières années

À la connaissance de la Société, au cours des exercices 2009, 2010 et 2011 :

- Sumitomo Mitsui Asset Management Co Ltd

Cette société a déclaré avoir franchi en baisse les seuils de 5 % du capital et des droits de vote de notre Société le 16 septembre 2009.

- Nomura Asset Management Co. Ltd

Cette société, agissant pour le compte de fonds dont elle assure la gestion, a déclaré avoir franchi en baisse le 20 octobre 2010 les seuils de 5 % du capital et des droits de vote de notre Société.

- DLIBJ Asset Management Co. Ltd / DIAM Co.

Cette société, agissant pour le compte de fonds dont elle assure la gestion, a déclaré avoir franchi en baisse, le 16 décembre 2010, les seuils de 5 % du capital et des droits de vote.

- Fortis Investment Management France / BNP Paribas Asset Management

La Société Fortis Investment Management France, agissant pour le compte de clients sous gestion, a déclaré avoir franchi en hausse les seuils de 10 % du capital et des droits de vote de notre société le 1^{er} avril 2008, puis en baisse le 15 mai 2009.

BNP Paribas Asset Management, agissant pour le compte de fonds dont elle assure la gestion, a déclaré avoir franchi en baisse, le 22 novembre 2010, les seuils de 5 % du capital et des droits de vote, tout en précisant que cette participation dans le capital de notre Société résulte de la reprise des activités de gestion de la SA Fortis Investment Management lors de la fusion absorption intervenue le 3 mai 2010.

BNP Paribas Asset Management a déclaré au cours de l'exercice 2011 avoir franchi les seuils de 5 % du capital et des droits de vote :

- en hausse le 2 juin 2011,
- en baisse le 14 juin 2011,
- en hausse le 16 juin 2011,
- en baisse le 21 juin 2011,
- en hausse le 27 juillet 2011.

- Eiffel Holding Ltd

Eiffel Holding, société contrôlée majoritairement par Monsieur Mark Inch, Président-directeur général, et Monsieur Robert Waterland, Directeur général délégué, a déclaré avoir franchi en baisse les seuils de 10 % du capital et de droits de vote de notre Société le 22 mai 2009, puis de nouveau en hausse le 12 juin 2009 (incluant les actions détenues par les personnes agissant de concert).

Répartition du capital par catégories d'actionnaires sur 3 ans

Actionnaires détenant plus de 5 % du capital et/ou des droits de vote

Actionnariat	Situation au 31.12.2011			Situation au 31.12.2010			Situation au 31.12.2009		
	Nombre d'actions	% du capital	% des droits de vote ⁽¹⁾	Nombre d'actions	% du capital	% des droits de vote ⁽¹⁾	Nombre d'actions	% du capital	% des droits de vote ⁽¹⁾
Dirigeants et sociétés contrôlées par des dirigeants									
Mark Inch et famille (direct et indirect) résidents	39 362	0,69	0,69	37 408	0,67	0,67	28 113	0,52	0,52
Robert Waterland et famille résidents	17 780	0,31	0,31	17 268	0,31	0,31	16 277	0,3	0,3
Jérôme Descamps résident	3 386	0,06	0,06	3 164	0,06	0,06	3 034	0,06	0,06
Eiffel Holding Ltd ⁽²⁾ non-résident ⁽³⁾	516 567	10,06	10,06	516 567	9,51	9,51	516 567	9,51	9,51
Total dirigeants et sociétés contrôlées	577 095	10,06	10,06	574 407	10,27	10,27	563 991	10,38	10,38
Autres actionnaires détenant plus de 5 % du capital ⁽³⁾									
BNP Paribas Asset Management SAS	402 778	7,03	7,03						
ING Clarion	165 800	6,53	6,53	165 800	6,53	6,53	165 800	6,53	6,53
Fortis Investment Management SA	na ⁽⁴⁾	na ⁽⁴⁾	na ⁽⁴⁾	na ⁽⁴⁾	na ⁽⁴⁾	na ⁽⁴⁾	506 882	9,76	9,76
Nomura Asset Management Co Ltd	na ⁽⁴⁾	na ⁽⁴⁾	na ⁽⁴⁾	na ⁽⁴⁾	na ⁽⁴⁾	na ⁽⁴⁾	306 399	5,9	5,9
DLIBJ Asset Management Co Ltd	na ⁽⁴⁾	na ⁽⁴⁾	na ⁽⁴⁾	na ⁽⁴⁾	na ⁽⁴⁾	na ⁽⁴⁾	329 392	6,35	6,35
Autodétention									
Actions autodétenues	93 650	1,63	1,63	96 041	1,72	1,72	95 524	1,76	1,76

(1) Pourcentage calculé sur la base de l'ensemble des actions auxquelles sont attachés des droits de vote.

(2) Société contrôlée par Mark Inch et Robert Waterland.

(3) Sur la base de la dernière déclaration de franchissement de seuil.

(4) Na : actionnaires ayant franchi le seuil de 5 % à la baisse.

Pour mémoire, nombre d'actions formant le capital social :

- au 31 décembre 2011 : 5.736.272,

- au 31 décembre 2010 : 5.592.284,

- au 31 décembre 2009 : 5.433.036.

5.3 – Dividendes versés au titre des cinq derniers exercices

Dividendes sur cinq ans

Exercice	Dividende	Nombre d'actions	Nominal
2007	acompte 3,00 €	5 192 933	48 €
2007	3,00 €	5 193 003	48 €
2008	acompte 3,50 €	5 193 003	48 €
2008	1,50 €	5 433 036	5 €
2009 ⁽¹⁾	0	5 433 036	5 €
2009	0,62 € ⁽²⁾	5 433 036	5 €
2010	acompte de 2,00 €	5 433 036	5 €
2010	solde de 2,20 €	5 593 784	5 €
2011	acompte de 2,10 €	5 731 977	5 €

(1) Distribution de 2€ par action par prélèvement sur la prime d'émission suite à l'approbation de l'Assemblée générale ordinaire du 15 octobre 2009.

(2) Prélèvement sur les postes « autres réserves » et « réserve légale » ; à ce dividende s'ajoute un montant de 1,38 € par action prélevé sur la prime d'émission.

Au titre de l'exercice 2009, il est rappelé que l'Assemblée générale ordinaire du 15 octobre 2009 a décidé de distribuer 2 € par action (hors actions autodétenues) prélevés sur la prime d'émission.

L'Assemblée générale ordinaire du 20 mai 2010 a décidé de distribuer 2 € par action prélevés sur les réserves et la prime d'émission.

Politique de dividende

La politique de distribution de dividende respecte les règles liées au statut de SIIC. En particulier, 85 % des bénéfices provenant des opérations de location d'immeubles sont distribués avant la fin de l'exercice qui suit celui de leur réalisation, et 50 % des plus-values de cession d'immeubles, des parts de société immobilière fiscalement transparente ou de titres de filiales soumises à l'impôt sur les sociétés ayant opté, sont distribuées avant la fin du deuxième exercice qui suit celui de leur réalisation ; et les dividendes reçus des filiales ayant opté sont intégralement redistribués au cours de l'exercice qui suit celui de leur perception.

L'option SIIC a été exercée le 15 avril 2004 avec effet à compter de l'exercice 2004.

Les dividendes et acomptes sur dividendes mis en paiement et non réclamés se prescrivent par cinq ans au profit de l'État à compter de leur date de mise en paiement (articles L. 1126-1 et L. 1126-2 du Code général de la propriété des personnes publiques).

La Société de la Tour Eiffel entend continuer à procéder, dans la mesure des résultats que le développement de son activité lui permettra de dégager, à des distributions semestrielles.

5.4 – Opérations afférentes aux titres de la Société

5.4.1 – Rachat

Au cours de l'exercice 2011, deux programmes de rachat d'actions ont été utilisés.

Le premier, mis en place le 28 juillet 2010 par le Conseil d'administration sur délégation de l'Assemblée générale ordinaire du 20 mai 2010, avait pour objet :

- d'annuler tout ou partie des titres ainsi rachetés,
- de couvrir des plans d'options d'achat d'actions, d'attribution gratuite d'actions, ou de plans d'épargne d'entreprise ou interentreprise,
- de disposer d'actions permettant la remise d'actions lors de l'exercice de droits attachés à des valeurs mobilières donnant accès au capital par remboursement, conversion, échange, présentation d'un bon ou de toute autre manière,
- de réaliser des opérations de croissance externe,
- de procéder, dans le cadre d'un contrat de liquidité, à l'animation du marché du titre de la société.

Le deuxième programme, mis en place par le Conseil d'administration du 16 juin 2011 sur délégation de l'Assemblée générale ordinaire du 18 mai 2011, a pour objet :

- d'animer le marché ou la liquidité de l'action par un prestataire de services d'investissement dans le cadre d'un contrat de liquidité,
- d'annuler tout ou partie des titres ainsi rachetés, dans les conditions prévues à l'article L. 225-209 du Code de commerce et sous réserve de l'autorisation de réduire le capital social consentie par l'Assemblée générale,
- de disposer d'actions pouvant être remises aux mandataires sociaux et salariés ainsi qu'à ceux des sociétés qui sont liées à la Société dans les conditions et selon les modalités prévues par la loi, notamment dans le cadre de plans d'options d'achat d'actions, d'attribution gratuite d'actions existantes ou de plans d'épargne d'entreprise ou interentreprise.

Le nombre maximal de titres dont le rachat est autorisé est de 10 % du capital de la Société de la Tour Eiffel.

Ce programme ne peut pas être utilisé en période d'offre d'achat ou d'échange.

Le contrat de liquidité associé au premier programme de rachat d'actions s'est poursuivi au cours de l'exercice 2011.

5.4.2 – Options de souscription ou d'achat d'actions

Aucune option de souscription ou d'achat d'actions n'a été attribuée au cours de l'exercice 2011.

Le plan n° 3 d'options de souscription d'actions attribuées par le Conseil d'administration le 17 mai 2006 est arrivé à échéance le 17 mai 2011 (seules 1.500 options sur 11.103 ont été exercées).

Le plan n° 4 d'options de souscription d'actions attribuées par le Conseil d'administration le 14 septembre 2006 est arrivé à échéance le 14 septembre 2011 (sans avoir été exercé).

En conséquence, l'ensemble des plans de stock-options représente désormais 1 % du capital.

Historique des attributions d'options de souscription d'actions

Information sur les options de souscription d'actions autorisées par l'Assemblée générale du 12 mai 2005 (nombre et prix d'exercice réajustés les 27 octobre 2009 et 28 mai 2010)

Date du Conseil d'administration	26.12.2005	22.03.2006	17.05.2006
Numéro de plan	plan n° 1	plan n° 2	plan n° 3
Nombre total d'actions pouvant être souscrites	121 001	29 594	11 103
<i>par les mandataires sociaux de la Société et de filiale</i>	121 001	29 594	0
<i>par les dix premiers attributaires salariés</i>			10 023
Date d'expiration	26/12/2010	22/03/2011	17/05/2011
Prix de souscription	63,03 €	80,73 €	80,84 €
Nombre d'actions levées et vendues	1 250	0	1 500
Options de souscription d'actions annulées ou caduques	119 751	29 594	9 603
Options de souscription d'actions restantes	0	0	0

Information sur les options de souscription d'actions autorisées par l'Assemblée générale du 17 mai 2006 (nombre et prix d'exercice réajustés les 27 octobre 2009 et 28 mai 2010)

Date du Conseil d'administration	14.09.2006	29.03.2007
Numéro de plan	plan n° 4	plan n° 5
Nombre total d'actions pouvant être souscrites	137 314	24 182
<i>par les mandataires sociaux de la Société et de filiale</i>	119 336	22 624
<i>par les dix premiers attributaires salariés</i>	16 005	1 558
date d'expiration	14/09/2011	29/03/2012
Prix de souscription	92,13 €	114,64 €
Nombre d'actions levées et vendues	0	0
Options de souscription d'actions annulées ou caduques	137 314	23 366
Options de souscription d'actions restantes	0	816

Information sur les options de souscription ou d'achat d'actions autorisées par l'Assemblée générale du 29 mars 2007 (nombre et prix d'exercice des plans 6 et 7 réajustés les 27 octobre 2009 et 28 mai 2010)

Date du Conseil d'administration	16.10.2007	11.12.2008	15.10.2009
Numéro de plan	plan n° 6	plan n° 7	plan n° 8
Nombre total d'actions pouvant être souscrites ou achetées	26 931	28 198	28 427
<i>par les mandataires sociaux de la Société et de filiale</i>	26 931	28 198	28 427
<i>par les dix premiers attributaires salariés</i>			
Date d'expiration	16/10/2012	11/12/2013	15/10/2014
Prix de souscription ou d'achat	111,15 €	32,87 €	45,95 €
Nombre d'actions levées et vendues	0	1 500	0
Options de souscription ou d'achat d'actions annulées ou caduques	26 931	0	0
Options de souscription ou d'achat d'actions restantes	0	26 698	28 427

5.4.3 – Opérations réalisées par les dirigeants

Opérations de l'exercice 2011

Date	Type d'opération	Personne	Nombre d'actions	Prix unitaire	Montant de l'opération
06/10/2010	souscription	Marc Allez, Administrateur	411	42,04 €	17 278,44 €
31/05/2011	cession	Eiffel Holding, personne morale liée à Mark Inch, Président et Directeur général et Robert Waterland, Directeur général délégué	7 000	65,708 €	459 956,00 €
01/06/2011	cession	Eiffel Holding, personne morale liée à Mark Inch, Président et Directeur général et Robert Waterland, Directeur général délégué	2 555	66,069 €	168 806,30 €
02/06/2011	cession	Eiffel Holding, personne morale liée à Mark Inch, Président et Directeur général et Robert Waterland, Directeur général délégué	716	66,106 €	47 331,89 €
03/06/2011	cession	Eiffel Holding, personne morale liée à Mark Inch, Président et Directeur général et Robert Waterland, Directeur général délégué	9 729	66,145 €	643 524,70 €
21/06/2011	souscription	personne physique liée à Robert Guy Waterland, Directeur général délégué	62	57,21 €	3 547,02 €
21/06/2011	souscription	Robert Guy Waterland, Directeur général délégué	450	57,21 €	25 744,50 €
21/06/2011	souscription	Mark Inch, Président et Directeur général	529	57,21 €	30 264,09 €
21/06/2011	souscription	Bluebird Investissements SARL, personne morale liée à Mark Inch, Président et Directeur général	479	57,21 €	27 403,59 €
21/06/2011	souscription	personne physique liée à Mark Inch, Président et Directeur général	109	57,21 €	6 235,89 €
21/06/2011	souscription	personne physique liée à Mark Inch, Président et Directeur général	86	57,21 €	4 920,06 €
21/06/2011	souscription	personne physique liée à Mark Inch, Président et Directeur général	81	57,21 €	4 634,01 €
21/06/2011	souscription	Eiffel Holding, personne morale liée à Mark Inch, Président et Directeur général et Robert Waterland, Directeur général délégué	20 348	57,21 €	1 164 109,08 €
21/06/2011	souscription	Jérôme Descamps, Directeur général délégué et Administrateur	109	57,21 €	6 235,89 €
23/09/2011	souscription	Jérôme Descamps, Directeur général délégué et Administrateur	113	54,45 €	6 152,85 €
28/09/2011	acquisition	personne physique liée à Mark Inch, Président et Directeur général	295	42,9379 €	12 666,66 €
28/09/2011	acquisition	Mark Inch, Président et Directeur général	375	43,00 €	16 125,00 €

5.5 – Éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique d'achat

En application de l'article L.225-100-3 du Code de commerce issu de la loi 2007-387 du 31 mars 2007 prévoyant d'exposer les éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique, nous vous informons que :

- le contrat de prestations de services signé avec Tour Eiffel Asset Management (précédemment dénommée « Awon Asset Management ») le 26 avril 2004, modifié à compter du 1^{er} janvier 2007, d'une durée de cinq ans renouvelable, prévoit une indemnité de résiliation égale à deux fois la rémunération perçue au cours de l'année précédant la résiliation,
- le contrat de prestations de services signé avec Bluebird Investissements le 17 janvier 2007 à effet du 1^{er} janvier 2007 pour une durée indéterminée, modifié par avenant en date du 10 juin 2009, prévoit un préavis de deux ans en cas de résiliation,
- un contrat d'emprunt bancaire comporte une clause résolutoire en cas de changement de contrôle,
- le contrat de travail de Monsieur Robert Waterland prévoit, en cas de départ contraint de l'intéressé, une indemnité maximum de deux ans de rémunération.

6 – INFORMATIONS SOCIALES ET DÉVELOPPEMENT DURABLE

6.1 – Organisation sociale

Au 31 décembre 2011, l'effectif de la Société de la Tour Eiffel s'élève à un salarié.

Les équipes en charge de l'asset management du portefeuille immobilier et de la gestion financière et administrative du Groupe sont employées par la société Tour Eiffel Asset Management (précédemment dénommée « Awon Asset Management »), filiale à 100 %. Cette société a été acquise par la Société de la Tour Eiffel le 16 mai 2006 de la société Awon Participations dans laquelle Messieurs Mark Inch et Robert Waterland détenaient une participation très minoritaire.

Un contrat-cadre d'asset management a été conclu le 26 avril 2004 avec Tour Eiffel Asset Management et autorisé en tant que convention réglementée par le Conseil d'administration du 2 avril 2004, puis ratifié par l'Assemblée générale des actionnaires le 18 mai 2004. Aux termes de ce contrat, cette société, qui n'avait à l'origine pas de lien capitalistique avec sa société-mère, est investie des missions suivantes : conseil dans l'acquisition des immeubles, management des immeubles du Groupe en vue de l'optimisation de leur revenu locatif et de leur valorisation, et administration de la holding cotée.

Ce contrat a été amendé par avenant n° 1 signé le 30 novembre 2006 avec effet au 1^{er} janvier 2007, afin de modifier la durée, pour la porter à cinq ans à compter du 1^{er} janvier 2007, renouvelable ensuite par tacite reconduction, d'y ajouter des missions complémentaires et de simplifier les conditions financières en raison de l'intégration de Tour Eiffel Asset Management dans le Groupe.

Tour Eiffel Asset Management consacre à présent exclusivement son activité sa maison-mère.

Au 31 décembre 2011, l'effectif du Groupe s'élève à 25 salariés. Il s'élevait à 23 salariés au 31 décembre 2010 et à 24 salariés aux 31 décembre 2009 et 31 décembre 2008. Le personnel est composé de 15 femmes et de 10 hommes, 17 cadres et 8 non-cadres. La moyenne d'âge est de 42 ans. En 2011, 4 personnes ont été embauchées, 2 ne font plus partie du Groupe. Les dépenses réalisées en 2011 au titre de la formation professionnelle s'élèvent à 27.018 €. À titre informatif, le personnel ne détient pas d'action de la Société à titre collectif.

Par ailleurs, la gestion du patrimoine du Groupe est confiée aux sociétés suivantes : Savills Gestion, CB Richard Ellis Property Management, Avelim, Telmma et Parcomie.

6.2 – Activité de la Fondation d'entreprise

La Fondation d'entreprise de la Société de la Tour Eiffel, initiée par les managers de la SIIC et soutenue par le Conseil d'administration, engage l'entreprise dans une démarche sociétale en ligne avec son activité et son héritage. Sa mission est d'offrir une première chance à des jeunes, en leur permettant de publier un premier projet professionnel dans les domaines de l'urbanisme, de l'architecture, de l'aménagement, etc.

« Parce qu'il renvoie au fabuleux héritage de l'un des plus grands inventeurs de son siècle, un nom comme celui de la Société de la Tour Eiffel crée des obligations », expliquent Mark Inch et Robert Waterland. « Nous sommes donc fiers de faire partager les valeurs d'innovation et de performance de l'entreprise en mettant le pied à l'étrier à des jeunes intéressés par notre métier au sens large. Nous sommes nous-mêmes des entrepreneurs qui sommes partis de rien et nous nous rappelons combien il est important – et encore plus difficile aujourd'hui – de trouver son premier emploi. Or, c'est le premier pas qui compte, celui qui aide à se faire connaître et à entrer dans le circuit professionnel. Nous avons donc choisi de faciliter ce premier pas au travers d'un prix annuel ».

La loi du 1^{er} août 2003 a mis en place une incitation fiscale favorable à la création de fondations d'entreprises. Les dons des personnes morales sont en effet déductibles de l'IS à hauteur de 60 % des fonds versés dans le cadre d'un programme d'actions pluriannuel. Certes, ces dispositions se superposent à celles du régime fiscal particulier des SIIC. Il n'en reste pas moins que les fondations d'entreprise représentent désormais un outil stratégique permettant aux sociétés d'inscrire leurs engagements et leurs préoccupations citoyennes dans une démarche clairement identifiée.

À la suite des deux premiers concours, le premier en 2008 sur la conception d'un édifice de très grande hauteur sur le Champ de Mars à Paris, le deuxième en 2010 sur l'aménagement de l'ancienne passerelle de chemin de fer construite au-dessus de la Garonne à Bordeaux en 1860 par Gustave Eiffel, la Fondation d'entreprise a offert une bourse d'études ouverte aux lauréats de ces deux concours. Le thème portait sur les réalisations peu connues, voire oubliées, de Gustave Eiffel dans un pays ou une région géographique à l'étranger. Ce sont deux étudiantes bordelaises, en année d'échange l'une au Canada et l'autre au Chili, qui ont été primées. Elles ont ainsi reçu une dotation de 17 000 € pour un voyage d'études en Amérique du Sud. Elles ont réalisé un film et un recueil, rendant compte de la présence de Gustave Eiffel dans cette région du monde, qui ont été présentés à l'occasion du SIMI 2011 (salon de l'immobilier d'entreprise) au Palais des Congrès à Paris en décembre.



Engagement et pérennité

RAPPORT DE RESPONSABILITÉ SOCIALE
ET ENVIRONNEMENTALE 2011



S O C I É T É D E L A T O U R E I F F E L

Sommaire

57 ÉDITO

- 58 Notre démarche
- 59 Chiffres clés

60 UN ENGAGEMENT CITOYEN

- 60 Nos valeurs sociales
- 61 Gouvernance d'entreprise et responsabilité sociétale
- 62 La Fondation d'entreprise de la Société de la Tour Eiffel
- 63 Bilan Carbone® corporate

64 UNE GESTION PATRIMONIALE INNOVANTE

- 66 Des partenaires impliqués
- 68 Un parc intrinsèquement performant
- 70 L'impact environnemental du patrimoine

73 CONCLUSION



Édito

PAR FRÉDÉRIC MAMAN

> *Directeur de Tour Eiffel Asset Management*

Fidèle à sa volonté d'anticiper les tendances, et forte d'une équipe jeune et dynamique, la Société de la Tour Eiffel se doit d'être en conformité avec le code de conduite environnemental des foncières cotées. Ce code évolue continuellement, notamment au regard des réglementations internationales (Protocole de Kyoto, Copenhague, Durban...) et nationales, liées à la loi « Grenelle 2 ». Dans ce contexte, notre engagement en matière de responsabilité environnementale et sociale est indispensable pour assurer la pérennité de notre performance, tant au niveau de la structure Société de la Tour Eiffel qu'au niveau de ses actifs immobiliers.

Trois raisons principales nous poussent à agir : la sécurisation des flux locatifs, l'argument commercial déterminant que représente aux yeux d'un utilisateur l'obtention d'un label « vert », et avant tout une éthique qui conduit la Société de la Tour Eiffel à participer, à son échelle, aux efforts de protection de l'environnement et des ressources naturelles. À ce titre, nous privilégions les démarches qui ont une vraie légitimité à la fois environnementale et commerciale. Nous cherchons ainsi systématiquement à « labelliser » tous nos projets neufs depuis l'émergence du certificat HQE en 2006-2007, aux labels plus récents que sont les certificats BBC ou BREEAM, et en parallèle, avons lancé en 2011 une phase d'audit de notre portefeuille de façon à développer notre action éco-responsable avec pertinence et sur la base de diagnostics énergétiques approfondis.

Cette logique traduit l'objectif de la Société de la Tour Eiffel de construire sa crédibilité au regard des critères environnementaux de façon structurée et progressive dans le temps.

Aussi, nous sommes très fiers de pouvoir développer « en blanc » et dans un contexte économique pour le moins difficile, l'immeuble EIFFEL O₂ à Montrouge qui sera certifié BBC et BREEAM-Cible Very Good en construction, et qui intégrera également un label de performance sur les consommations énergétiques, une fois l'immeuble en exploitation.

« L'objectif de la Société de la Tour Eiffel est de construire sa crédibilité au regard des critères environnementaux de façon structurée et progressive dans le temps. »

Notre démarche

La Société de la Tour Eiffel a entrepris en 2011 la réalisation de son premier rapport de responsabilité sociale et environnementale en s'appuyant depuis sa création sur une politique régulière de travaux d'entretien et de mises aux normes « Capex » pour préserver la qualité de son patrimoine. Ce rapport, initié de manière volontaire, présente la réponse du Groupe aux évolutions réglementaires et des marchés immobiliers.

Trois ans après le lancement du Grenelle de l'Environnement, les premiers décrets d'application concernant la performance énergétique et environnementale des bâtiments neufs et existants paraissent à un rythme soutenu. Mais au-delà de la réglementation, la Société de la Tour Eiffel entend poursuivre la démarche qui a créé son renom parmi les foncières cotées : développer et gérer un patrimoine d'actifs immobiliers de qualité.

La stratégie menée par le Groupe vise en premier lieu à affiner la connaissance de son patrimoine sur les aspects énergétiques et environnementaux, puis à structurer une méthodologie de collecte de ces données assurant fiabilité et pérennité des informations obtenues. C'est dans cette optique que la Société de la Tour Eiffel a sollicité le cabinet Sinteo pour construire une

méthodologie et mettre en œuvre des outils de collecte fiables et pérennes. Ainsi le Groupe peut orienter efficacement ses actions en matière d'entretien, de rénovation et de renouvellement de son patrimoine. Cette orientation éco-citoyenne suscitera de nouvelles synergies tant avec ses partenaires (*property managers*, *facility managers*) qu'avec ses locataires.

La cartographie énergétique et environnementale CarbonScreen®, réalisée en 2011, porte sur la moitié des actifs sous gestion, soit plus de 300 000 m² d'immeubles tertiaires. Au total, ce sont 4 parcs Eiffel et 17 actifs de bureaux qui ont été audités.

Pour y parvenir, la Société de la Tour Eiffel a impliqué tous les acteurs de la gestion financière et technique de ses actifs ainsi que les occupants – soit plus de 100 sociétés locataires, PME et grandes signatures – au cours d'une collecte ayant permis de récolter plus de 10 000 données d'entrées.

Afin de poursuivre son engagement social, sociétal et environnemental, la Société de la Tour Eiffel s'est investie dans une stratégie d'amélioration constante à travers une liste détaillée d'indicateurs et d'objectifs de performance.

Chiffres clés

La Société de la Tour Eiffel occupe une place à part dans le monde des structures cotées d'investissement immobilier. Créée en 1889 par Gustave Eiffel, elle devient la première foncière à adopter le statut de SIIC en 2004. Grâce à son équipe de professionnels aguerris de l'immobilier, la Société s'appuie sur une réputation d'exemplarité dans la gestion de son patrimoine de bureaux et de parcs d'affaires, qui a créé notamment la renommée des « Parcs Eiffel » en France. Ce patrimoine est valorisé à près de 1 milliard d'euros à fin 2011.



CONSOMMATION MOYENNE D'ÉNERGIE DU PATRIMOINE DU GROUPE SOCIÉTÉ DE LA TOUR EIFFEL

Société de la Tour Eiffel (- 11 %)
Moyenne France

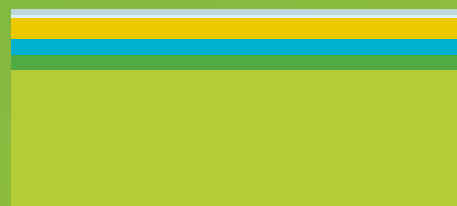
371 KWH_{EP}/M²/AN

CONSOMMATION MOYENNE D'ÉNERGIE SUR LE PATRIMOINE DU GROUPE SOCIÉTÉ DE LA TOUR EIFFEL

5,9 T_{EQ}CO₂

PAR COLLABORATEUR EN 2011 : UN BILAN GLOBALEMENT SATISFAISANT ET CONFORME AUX MOYENNES DU SECTEUR

BILAN CARBONE® DU GROUPE SOCIÉTÉ DE LA TOUR EIFFEL EN 2011



71 % Déplacements professionnels
7 % Déplacements Domicile/Travail
8 % Immobilisations 11 % Énergie
1 % Déchets 2 % Matériaux entrants



ÉVOLUTION DE L'EFFECTIF SALARIÉ 2010/2011

96 %

DES SALARIÉS SONT EN CDI

Un engagement citoyen

Nos valeurs sociales

Au 31 décembre 2011, l'effectif salarié du Groupe Société de la Tour Eiffel était de **25 COLLABORATEURS**. L'effectif est composé à majorité de cadres seniors (moyenne d'âge proche de **42 ANS**) et la répartition hommes/femmes s'établit à 40%/60%, soit une proportion de femmes supérieure à la moyenne française. Enfin, les mouvements de personnel sont restés limités, avec un taux de rotation volontaire de **8%**.

9 %

DE CROISSANCE DES EFFECTIFS

60 %

DE FEMMES

96 %

DES SALARIÉS EN CDI

96 %

DES SALARIÉS ONT SUIVI AU MOINS
UNE FORMATION

SYLVIANE BEAUMONT

> *Responsable des Ressources
Humaines et des Services Généraux*

« Nous considérons que la formation professionnelle est un facteur clé de performance de nos collaborateurs, dans un univers immobilier qui évolue très vite. C'est également un moyen de faire progresser en interne leur carrière.

En 2011, la formation professionnelle dont a bénéficié la quasi-totalité des collaborateurs s'élève à près de 450 heures, dans des domaines variés (gestion financière, environnement, santé/sécurité au travail, droit immobilier, bureautique, communication, etc.).

Le Groupe dépasse ainsi depuis deux ans le montant de ses obligations d'engagements financiers au titre de la loi sur la formation professionnelle.

En 2012, nous nous sommes notamment fixés pour objectif d'accentuer la formation de nos Asset Managers aux enjeux liés à la performance énergétique et environnementale des immeubles. »

DONNÉES SOCIALES 2011

Effectifs	au 31/12/11
Effectif salarié	25
<i>Dont hommes</i>	10
<i>Dont femmes</i>	15
Âge moyen des salariés	42
Mouvements de personnel	
Recrutements externes	4
Départs	2
Taux de rotation volontaire (%)	8
Rémunérations	
Masse salariale totale (en milliers €)	2 387
Salariés actionnaires de la Société (%)	90
Formation	
Nombre total d'heures de formation	445
% de salariés ayant suivi au moins une formation	96
Temps de travail - absentéisme	
Taux d'absentéisme (%)	2,8
<i>Dont accidents du travail</i>	0 %

Gouvernance d'entreprise et responsabilité sociétale

UN ENGAGEMENT DE TRANSPARENCE

La Société de la Tour Eiffel peut se prévaloir d'afficher **une transparence en matière de gouvernance parmi les plus avancées au sein des foncières**. Près de deux tiers des Administrateurs sont indépendants et aucun actionnaire de référence, hormis les dirigeants fondateurs, n'est représenté dans le Conseil d'administration. Plus globalement, elle affiche **une stratégie de long terme simple, lisible et conforme aux plus hauts standards du marché**. La Société de la Tour Eiffel a la réputation d'être fidèle à elle-même et de tenir ses engagements.

Près de 2/3

DES ADMINISTRATEURS SONT INDÉPENDANTS

L'annonce de l'arrivée

D'UN NOUVEAU DIRECTEUR GÉNÉRAL EN 2012

Des missions de conseil en gouvernance d'entreprise

CONFIÉES À UN SPÉCIALISTE EXTÉRIEUR

La Fondation d'entreprise de la Société de la Tour Eiffel



FONDATION
SOCIÉTÉ DE LA
TOUR EIFFEL

FOCUS SUR ... L'ACTION DE L'ANNÉE

Créée en 2007, la Fondation d'entreprise de la Société de la Tour Eiffel concrétise l'engagement sociétal du Groupe. En 2011, elle a offert une bourse d'études ouverte aux lauréats des concours d'architecture organisés en 2008 et en 2010. Le thème portait sur les réalisations peu connues, voire oubliées, de Gustave Eiffel dans un pays ou une région géographique à l'étranger. Ce sont deux étudiantes bordelaises, en année d'échange, l'une au Canada et l'autre au Chili, qui ont été primées. Elles ont ainsi reçu une dotation de 17 000 euros pour un voyage d'études en Amérique du Sud. Elles ont réalisé un film et un recueil, rendant compte de la présence de Gustave Eiffel dans cette région du monde, qui ont été présentés à l'occasion du SIMI 2011 (salon de l'immobilier d'entreprise) au Palais des Congrès à Paris en décembre. Retrouvez-les sur www.fondationsocietetoureiffel.org.

CAROLINE CHAUVEL & ELSA DURAND > Lauréates de la bourse Eiffel 2011

« Soutenu par la Fondation d'entreprise de la Société de la Tour Eiffel, "Histoires d'Eiffel" est un projet de recherche sur la présence de l'illustre ingénieur en Amérique du Sud. Le Chili, le Pérou et la Bolivie sont les trois pays où nos premières recherches nous ont indiqué qu'il est le plus présent. C'est alors dans sept villes que nous avons choisi d'évaluer le patrimoine "Eiffel". Le mécénat de la Société de la Tour Eiffel a permis de concrétiser ce voyage d'études, dans le but de comprendre la présence de Gustave Eiffel en Amérique du Sud. Équipés d'une caméra, nous avons réalisé des interviews et filmé les lieux, ce qui nous a permis d'approcher l'empreinte et les représentations d'Eiffel. Nous restituons cette présence par le biais d'un film. Très peu d'ouvrages sont finalement en lien direct avec l'ingénieur et son entreprise : nous n'en recensons que trois encore en place. Pourtant, des Andes jusqu'en Amazonie, nombreux sont les ponts, gares, églises ou marchés qui sont le support de mythes portés par de fortes traditions orales, répandant partout le nom d'Eiffel. »

Maison des Douanes (Aduana) à Arica au Chili bâtie sur un plan de l'entreprise Eiffel, aujourd'hui lieu d'expositions.

Bilan Carbone® corporate

UN BILAN CARBONE® MAÎTRISÉ

La Société de la Tour Eiffel a réalisé fin 2011 la première évaluation globale de son empreinte carbone avec la méthode Bilan Carbone® de l'Ademe. Cette étude analyse les émissions de gaz à effet de serre liées au fonctionnement du groupe Société de la Tour Eiffel : consommations d'énergie, de carburant ou encore d'eau et de papier.

Ce choix d'effectuer **un bilan environnemental dépassant largement le cadre réglementaire** témoigne de la volonté de la Société de la Tour Eiffel d'agir vertueusement pour préserver le cadre de travail de ses collaborateurs et le cadre de vie de ses partenaires.

L'étude présente un profil où les déplacements professionnels prédominent. En effet, environ **55 % des émissions, soit 84 t_{eq} CO₂, sont liées à des vols long-courriers** effectués à l'occasion de voyages d'affaires. Ceux-ci ont ainsi représenté deux fois et demi le tour de la Terre, soit **cent mille kilomètres en une année**.

Ce chiffre représente neuf voyages en Amérique, au Moyen-Orient ou en Asie, indispensables à l'entretien de relations d'affaires ou à la recherche d'investisseurs. Par ailleurs, une politique interne de maîtrise des transports permet de limiter les émissions dues aux autres déplacements professionnels.

QUE REPRÉSENTE... UNE TONNE ÉQUIVALENT CO₂ ?

L'unité utilisée dans un Bilan Carbone® est la tonne équivalent CO₂ (t_{eq} CO₂), qui représente les émissions de gaz à effet de serre de chaque poste étudié, ramenées à une équivalence en CO₂. Dans un Bilan Carbone®, on évalue **6 gaz à effet de serre différents**, qui sont rapportés à une unité commune pour faciliter la compréhension et la communication.

1^{er} BILAN CARBONE®
CORPORATE RÉALISÉ
PAR LE GROUPE

5,9 T_{EQ} CO₂
PAR COLLABORATEUR

70 %
DU BILAN LIÉ
AUX DÉPLACEMENTS
PROFESSIONNELS

BILAN CARBONE® DU GROUPE SOCIÉTÉ DE LA TOUR EIFFEL EN 2011



108 t_{eq} CO₂ Déplacements professionnels (71 %) 10 t_{eq} CO₂ Déplacements Domicile/Travail (7 %) 13 t_{eq} CO₂ Immobilisations (8 %) 17 t_{eq} CO₂ Énergie (11 %) 2 t_{eq} CO₂ Déchets (1 %) 3 t_{eq} CO₂ Matériaux entrants (2 %)

DONNÉES ENVIRONNEMENTALES CORPORATE

Émissions de gaz à effet de serre	année 2011
Société de la Tour Eiffel	153 t_{eq} CO₂
<i>Dont déplacements professionnels</i>	108 t _{eq} CO ₂
<i>Dont énergie</i>	17 t _{eq} CO ₂
Total par collaborateur	5,9 t_{eq} CO₂
Consommations	
Énergie	179 591 kWh
Eau	383 m³
Papier	2,16 tonnes
Déplacements	
Déplacements domicile-travail	129 000 km
<i>Dont voitures et deux-roues</i>	35 000 km
<i>Dont transports en commun</i>	94 000 km
Déplacements professionnels	306 000 km
<i>Dont avion</i>	156 000 km
<i>Dont train</i>	115 000 km
<i>Dont véhicules professionnels</i>	35 000 km

Une gestion patrimoniale innovante

IO OOO
DONNÉES CONSOLIDÉES
SUR 33 IMMEUBLES

La loi dite « Grenelle 2 » impacte de manière significative la gestion environnementale des actifs immobiliers, en particulier sur les consommations énergétiques des bâtiments neufs et existants. Ainsi, le parc tertiaire existant, qui couvre près de 850 millions de mètres carrés, devra évoluer d'ici à 2015 pour gagner au moins une à deux classes sur l'échelle du diagnostic de performance énergétique (DPE) avec une réduction moyenne de 25 % des consommations réelles globales (source : groupe de travail du Plan Bâtiment Grenelle).

À cet égard, la Société de la Tour Eiffel se place dans une logique résolument anticipatrice : la cartographie réalisée en 2011 sur plus de 300 000 m² de bâtiments tertiaires vise à appréhender les consommations énergétiques et le potentiel de valorisation des actifs immobiliers en vue d'une campagne ciblée et progressive de réduction des consommations.

Au-delà des seuls enjeux énergétiques, la Société de la Tour Eiffel estime que la « valeur verte » d'un actif doit être analysée sous un spectre plus large que les seuls enjeux réglementaires. Le reporting mené en 2011 a également permis de consolider des indicateurs de consommation d'eau, de production de déchets ou encore d'impact sur la biodiversité locale.

Cette vaste cartographie s'appuie sur le recueil d'environ 300 données pour chaque actif, communiquées par les gestionnaires, les occupants ou relevées lors de visites d'audit systématiques. Ces informations sont ensuite traitées et consolidées via le moteur de calcul CarbonScreen®. Chaque actif fait l'objet d'un rapport synthétique analysant sa performance énergétique et environnementale et décrivant l'éventail des actions d'amélioration les plus pertinentes à court, moyen et long terme.

La démarche répond ainsi à un double besoin de connaissance du patrimoine et de définition des axes d'amélioration.





QUESTIONS À...

JEAN-FRANÇOIS MECHAIN

> *Architecte d.p.l.g, Directeur associé de l'agence ARTE CHARPENTIER*

Quels étaient les impératifs architecturaux lors de la conception de l'immeuble TOPAZ ?

Le bâtiment TOPAZ est une opération de démolition/reconstruction, sur laquelle nous avons conservé les sous-sols existants et redessiné toute la superstructure. C'est un immeuble compact, qui développe plus de 15 000 m² sur cinq niveaux. Chaque plateau, de 2 500 m², se divise en quatre lots, offrant de belles potentialités d'aménagement intérieur.

La Société de la Tour Eiffel a également souhaité que TOPAZ soit un bâtiment repère avec une identité forte et innovante, qui rompe avec l'architecture uniforme des bâtiments alentours à Vélizy. La forme courbe de l'immeuble répond aux directions structurantes du site : elle accentue notamment la proue à la pointe de l'îlot triangulaire sur lequel est localisé l'immeuble. En outre, des brise-soleil courbes accompagnent la forme du bâtiment et permettent de limiter les apports solaires tout en évitant une rupture esthétique.

Sur quoi avez-vous porté votre attention lors de la conception HQE du bâtiment ?

TOPAZ est certifié NF Bâtiments tertiaires-démarche HQE. L'obtention de cette certification répond à une demande forte de la Société de la Tour Eiffel. Les efforts entrepris ont notamment porté sur l'intégration des opérations de démolition dans cette démarche, par un recyclage de 100 % des déchets issus de cette phase et l'amélioration des performances de l'ouvrage tout au long de sa construction. Cet engagement pro-actif a permis d'améliorer fortement le profil HQE de l'immeuble et en particulier la cible « Économie d'Énergie ». Cela lui vaut en 2011 d'obtenir le niveau « TRÈS BON » du Passeport CERTIVEA, doté de 5 étoiles dans le thème « Environnement ».

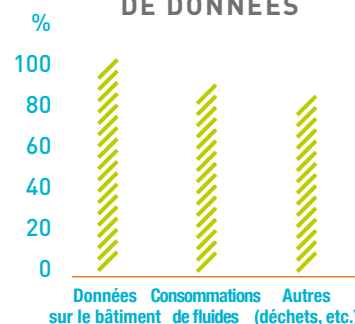
Des partenaires impliqués

Réaliser une cartographie de cette envergure n'aurait jamais été possible sans la pleine collaboration de toutes les parties prenantes de la Société de la Tour Eiffel. Celles-ci, locataires, *property managers*, promoteurs et autres partenaires se sont toutes impliquées sans réserve dans la concrétisation du projet, chacune à son échelle. Ainsi, la moyenne de données collectées s'établit à près de 98 %, ce qui est un résultat très au-delà des moyennes constatées pour ce type d'étude. Il s'agit aussi bien des caractéristiques intrinsèques des bâtiments que des consommations d'énergie ou des taux d'enlèvement de déchets.

En particulier, l'ensemble des *property managers* concernés par l'étude s'est mobilisé avec succès pour le recueil des données. La totalité des données nécessaires à la cartographie a été mise à disposition de Sinteo ce qui garantit la pertinence des analyses réalisées sur leurs bases.

En outre, 100 % des occupants des immeubles monolocataires ont diffusé spontanément les informations et documentations demandées sur leur bâtiment. Les actifs multilocataires, accueillant principalement des PME ou TPE, présentent naturellement moins de retour sur la collecte des données. Néanmoins, tous les occupants se sont engagés dans la démarche selon leurs moyens.

STATISTIQUES DE COLLECTE DE DONNÉES



300 000 M²

COUVERTS PAR LA CARTOGRAPHIE EN 2011

PLUS DE 100

LOCATAIRES MOBILISÉS

DEUX BAUX « VERTS »

SIGNÉS EN 2011 (PLUS DE 13 000 M²)

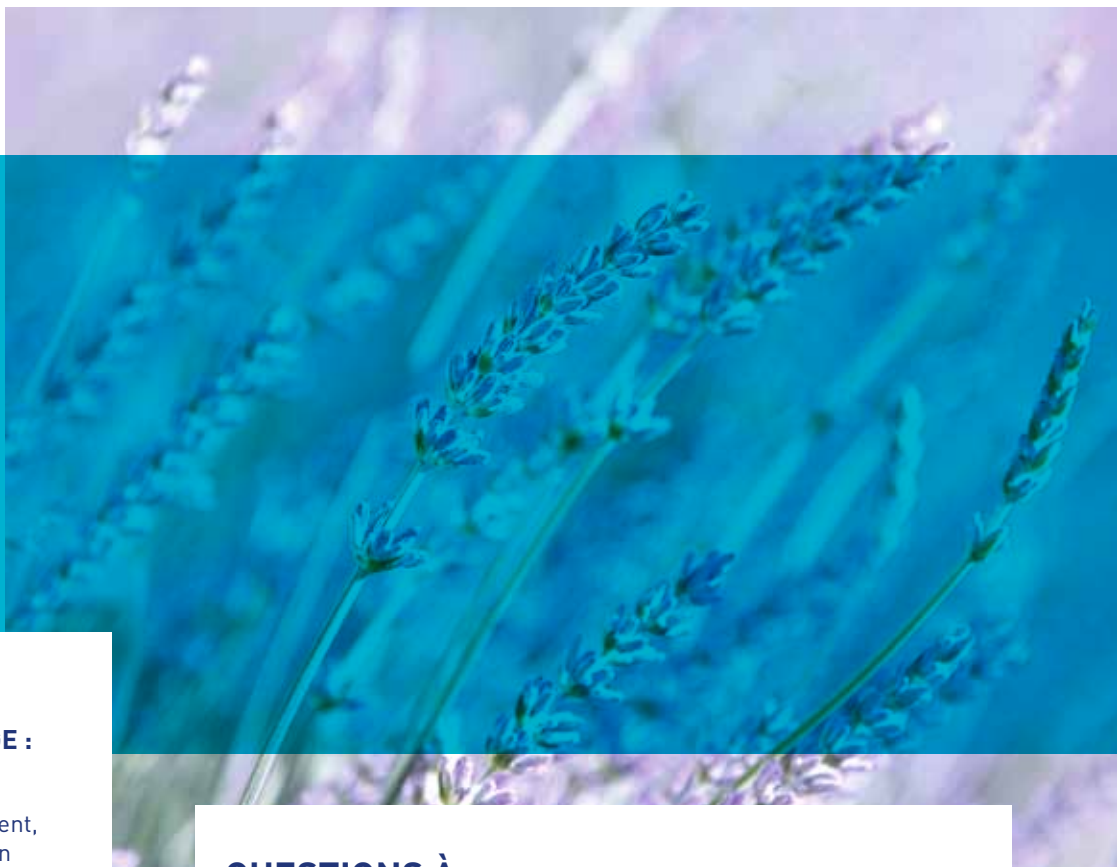
FOCUS SUR... L'ANNEXE ENVIRONNEMENTALE

Depuis le 30 novembre 2011, les baux de locaux à usage de bureaux ou de commerces d'une superficie de plus de 2 000 mètres carrés, conclus ou renouvelés depuis le 1^{er} janvier 2012, doivent comprendre une annexe environnementale, plus souvent appelée « bail vert ». Cette annexe fixe les engagements du Bailleur et du Preneur en matière d'amélioration de la performance énergétique des locaux loués.



FOCUS SUR... LA TRIPLE CERTIFICATION DE L'IMMEUBLE DE MONTROUGE : EIFFEL O₂

EIFFEL O₂, en cours de développement, fera l'objet d'une double certification BBC et BREEAM, avec un niveau « Very Good » visé sur cette dernière certification. Par ailleurs, il sera le premier immeuble en France à obtenir le label « Oxygen », développé par le groupe Vinci Construction France. Il constituera à ce titre un bâtiment référent pour le développement de cette démarche. Outre d'excellentes performances énergétiques, EIFFEL O₂ intégrera des critères sociaux et environnementaux innovants. Le chantier fait notamment l'objet d'un bilan CO₂, d'un contrôle continu du respect des engagements sociaux des entreprises intervenant sur site et d'une communication avec l'environnement proche sur les potentielles nuisances sonores. Il est également prévu 4 000 heures de formation professionnelle pour les personnes en situation précaire employées sur le chantier.



QUESTIONS À...

JULIEN AUDET

> Responsable du Programme EIFFEL O₂, Vinci Construction France

Quelles sont les caractéristiques de EIFFEL O₂ à Montrouge ?

Il s'agit d'un bâtiment R+5 en poteaux, poutres et dalles de béton alvéolaire, avec trois niveaux de sous-sol. EIFFEL O₂ d'une profondeur de 25 mètres est spécifique par sa compacité. Dès la conception, la Société de la Tour Eiffel a souhaité développer une structure originale, composée d'un seul poteau par niveau, offrant de nombreuses possibilités d'aménagement intérieur.

Qu'est-ce que la « démarche Oxygen » ?

La « démarche Oxygen » a été développée en interne par Vinci Construction France. C'est un label dont le principe repose sur trois engagements. En premier lieu, l'éco-performance du projet vise à atteindre une consommation énergétique conforme aux plus hauts standards du marché. Avec une consommation cible de 65 kWh_{ep} sur les usages primaires, EIFFEL O₂ se situera au niveau « Argent » de ce référentiel. En matière d'éco-production, le chantier est audité sur la base de son intégration et du respect de critères sociaux lors du choix des sous-traitants et fournisseurs. Enfin, la « démarche Oxygen » inclut un accompagnement des utilisateurs, avec une information spécifique sur les caractéristiques de l'immeuble et la mise en œuvre d'outils de pilotage et de monitoring du bâtiment.

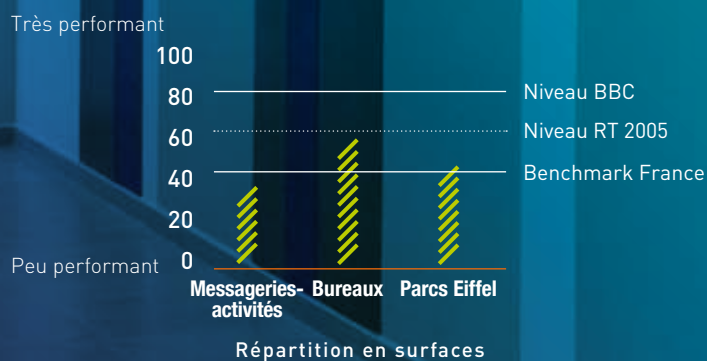
Un parc intrinsèquement performant

L'ensemble des actifs cartographiés ont été positionnés sur le Benchmark CarbonScreen®. Celui-ci affecte une note allant de 0, peu performant, à 100, très performant. La note moyenne globale du patrimoine audité s'établit à 50 sur 100, soit 4 points de plus que la moyenne française du Benchmark (portant sur 5,2 millions de mètres carrés tertiaires).

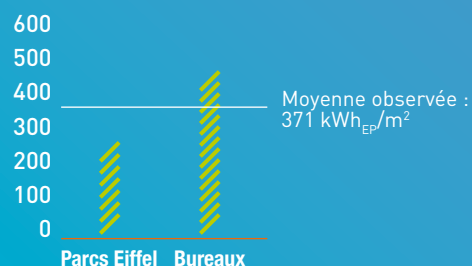
Les immeubles de bureaux (hors parcs d'affaires) de la Société de la Tour Eiffel, qui représentent près de 40 % du patrimoine en surface, constituent une typologie performante de bâtiments parmi lesquels figurent des édifices de grande taille récents et de qualité.

La nature des actifs détenus par la Société de la Tour Eiffel, pour la plupart récents ou rénovés, constitue un atout majeur au vu des enjeux d'amélioration de la performance énergétique des bâtiments existants. Ainsi, plus de 50 % du parc de bureaux en surface respecte la réglementation thermique RT 2005 et les immeubles phares atteignent des niveaux d'exigence de la RT 2012.

POSITIONNEMENT DU PATRIMOINE DE LA SOCIÉTÉ DE LA TOUR EIFFEL SUR LE BAROMÈTRE CARBONSREEN®



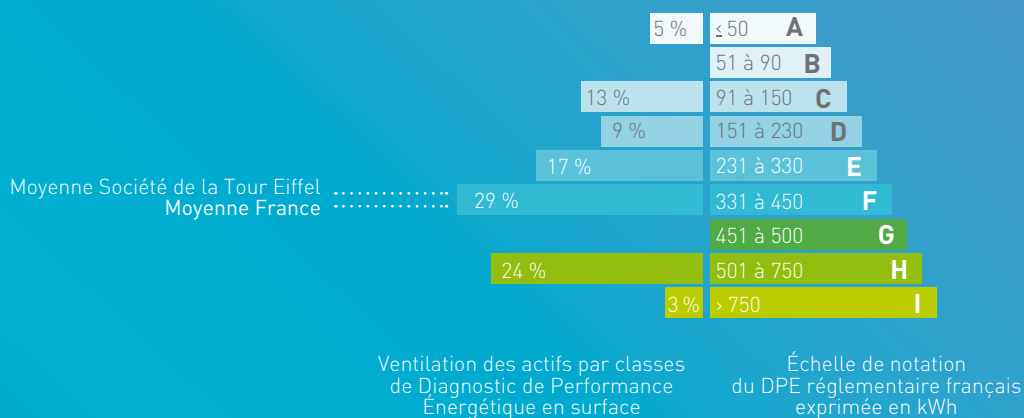
CONSOMMATIONS ANNUELLES MOYENNES DES ACTIFS AUDITÉS EN kWh_{EP}/m^2



La consommation moyenne globale du patrimoine audité s'établit à $371 kWh_{EP}/m^2/an$, soit environ 11 % de moins que la moyenne française de $417 kWh_{EP}/m^2/an^*$. Les performances réelles de 80 % des actifs sont conformes à leurs qualités intrinsèques grâce à une utilisation adéquate par les occupants. Sur les 20 % restants, des gisements d'économies d'énergie sur l'exploitation ont été identifiés. Afin d'y remédier, une concertation avec les locataires dans le cadre des futures annexes environnementales aux baux sera menée.

Les parcs Eiffel bénéficient quant à eux d'un usage peu intensif des locataires, essentiellement des entreprises de petite ou très petite taille. Leurs consommations sont donc basses, légèrement inférieures à $300 kWh_{EP}/m^2/an$.

PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE DU PORTEFEUILLE



QU'EST CE QUE... CARBONSCREEN® ?

Pour évaluer l'impact énergétique et environnemental de son patrimoine, la Société de la Tour Eiffel s'est appuyée sur CarbonScreen®, une solution de cartographie et de reporting de portefeuilles immobiliers. Conçu et mis en œuvre par le cabinet Sinteo, CarbonScreen® est le premier Benchmark de la performance énergétique des bâtiments tertiaires en France avec près de 1 000 sites et 5,2 millions de m² SHON audités.

La cartographie évalue les bâtiments sur trois critères majeurs : performance intrinsèque du bâti, qualité de l'exploitation et potentiel de valorisation. Elle permet ainsi de mettre en évidence les atouts et les faiblesses des actifs immobiliers et de construire ainsi une feuille de route pour les aligner aux plus hauts standards de la Société de la Tour Eiffel, comme le label Haute Qualité Environnementale.

Avec CarbonScreen®, la Société de la Tour Eiffel dispose d'une large base de comparaison pour mesurer la performance environnementale de ses actifs. La cartographie est un préalable à la définition d'un plan de gestion du portefeuille : Que rénover ? Où se trouvent les gisements d'efficacité énergétique ? Quelles sont les possibilités de labellisation ? Autant de questions qui aident à définir une politique d'investissement et de rénovation efficace.

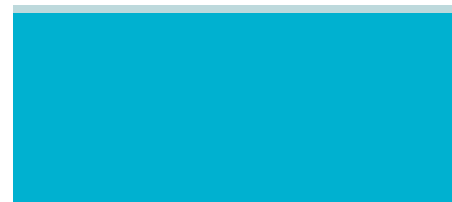
* Baromètre Sinteo-CarbonScreen® de la performance énergétique de l'immobilier tertiaire, décembre 2011.

L'impact environnemental du patrimoine

L'empreinte environnementale du groupe Société de la Tour Eiffel dépasse largement le cadre de son activité quotidienne et se rapporte essentiellement à son cœur de métier. En tant qu'acteur de l'immobilier, l'essentiel des émissions de gaz à effet de serre de la Société de la Tour Eiffel (96 %) porte sur les consommations énergétiques des bâtiments, telles que l'indique le graphique ci-après (résultats exprimés sur 50 % du patrimoine, correspondant aux actifs audités avec CarbonScreen®).

Par conséquent, l'essentiel des leviers d'action environnementaux de la Société de la Tour Eiffel se situe au niveau de son patrimoine. Une baisse de quelques pourcents des consommations énergétiques suffirait à contrebalancer une hausse de cent pour cent des émissions liées à l'activité intrinsèque de la Société de la Tour Eiffel. La réflexion se concentre donc naturellement sur l'amélioration de la performance énergétique des bâtiments.

EMPREINTE CARBONE COMPARÉE DE LA SOCIÉTÉ DE LA TOUR EIFFEL ET DES CONSOMMATIONS ÉNERGETIQUES DU PATRIMOINE AUDITÉ

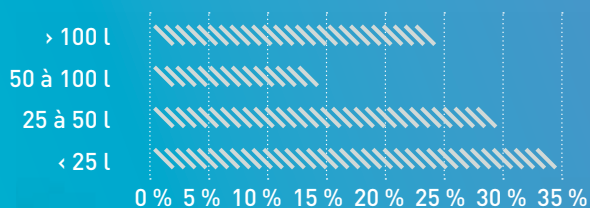


96 % Activité du patrimoine audité 3 671 t_{eq} CO₂
4 % Activité intrinsèque 153 t_{eq} CO₂

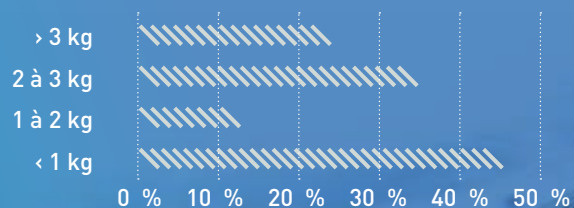
FOCUS SUR... LA PROTECTION DE LA BIODIVERSITÉ

L'intégration des parcs Eiffel dans un environnement paysagé est un choix stratégique de la Société de la Tour Eiffel qui offre un cadre de travail agréable aux occupants. Mais cette ouverture à la nature garantit également le maintien de la biodiversité locale grâce à l'étendue des jardins et l'existence de haies. La contiguïté des espaces verts permet en outre la migration de la faune là où des zones d'activité plus denses contribuent au fractionnement de leur territoire.

Lors d'opérations de développement, la Société de la Tour Eiffel sollicite ainsi régulièrement l'intervention d'écologues, dans le cadre d'évaluation des espèces vivantes présentes sur site et de la mise en œuvre de préconisations d'aménagement. À Montrouge, la Société de la Tour Eiffel a ainsi intégré très en amont les aspects de biodiversité. Une étude préalable aux travaux a permis d'identifier cinquante espèces vivantes pour lesquelles seront mises en place des mesures spécifiques de sauvegarde de la biodiversité : plantation d'arbres fruitiers et de plantes indigènes, semis de prairie, conception d'un « hôtel à insectes » et de nichoirs pour oiseaux.



VENTILATION DE LA CONSOMMATION QUOTIDIENNE D'EAU PAR OCCUPANT



VENTILATION DE LA PRODUCTION QUOTIDIENNE DE DÉCHETS PAR OCCUPANT

L'EAU ET LES DÉCHETS

La démarche mise en œuvre par la Société de la Tour Eiffel inclut l'analyse d'un certain nombre d'indicateurs qui vont au-delà de la performance énergétique classique : émissions de polluants atmosphériques, actions de protection de la biodiversité ou encore consommations d'eau et production de déchets.

En excluant les actifs spécifiques tels que les résidences médicalisées, **la consommation d'eau moyenne d'un occupant est légèrement inférieure à 11 m³ par an, soit 50 l par jour**, un chiffre relativement faible : la consommation annuelle moyenne d'un occupant de bureau est proche de 14 m³*

Évaluer la production de déchets est un exercice souvent plus complexe en l'absence d'un process de consolidation chez le prestataire responsable de la collecte, quand celui-ci n'est tout simplement pas la commune. Néanmoins, 80 % des flux de déchets ont pu être évalués. Leur moyenne s'établit à 1,3 kg de déchets par jour et par occupant, soit légèrement en dessous de la moyenne constatée pour une activité de bureau (1,5 kg par jour*). Par ailleurs, la plupart des grands bâtiments monocataire pratiquent le tri des déchets ce qui facilite leur valorisation.

* Benchmark IPD/Sinteo



POINT DE VUE...

PATRICK FAURE

*> Responsable Services Généraux, Air Liquide Ingénierie,
monocataire à Champigny*

« Air Liquide est engagé depuis de nombreuses années dans une politique environnementale : nous travaillons étroitement avec nos partenaires pour entretenir et exploiter les bâtiments loués à la Société de la Tour Eiffel, particulièrement sur les équipements de nos locaux et le choix de matériaux de mobilier intégrant des critères environnementaux, la diminution de la consommation de papier, ou encore l'achat de véhicules faiblement émissifs en CO₂. La Société de la Tour Eiffel a d'ailleurs été réceptive et favorable lors de propositions d'amélioration des infrastructures des bâtiments, notamment lors du remplacement des groupes froids.

Air Liquide dispose d'un système de reporting en continu pour suivre les consommations d'énergie, d'eau et de production de déchets. C'est d'ailleurs tout naturellement que nous avons fourni ces données à la Société de la Tour Eiffel dans le cadre de son projet de reporting environnemental sur son patrimoine. »



Conclusion

Les enjeux RSE sont considérés par la Société de la Tour Eiffel comme un angle stratégique. Le Groupe a ainsi recruté dès 2007, soit bien avant le Grenelle de l'Environnement, un responsable en charge du développement du patrimoine avec un prisme particulier sur les enjeux environnementaux et de biodiversité.

Sur les aspects de santé et de sécurité, ce souci d'anticipation s'est concrétisé en 2011 par une cartographie exhaustive des installations de froid équipées au gaz R22, interdit à partir de 2015, ou encore sur les consommations énergétiques des actifs constituant le patrimoine.

Cette stratégie a permis de constituer au fil du temps un patrimoine immobilier de qualité et recherché, composé à 62 % d'actifs de moins de 10 ans ou rénovés et à 18 % de bâtiments HQE.



Société de la Tour Eiffel

20, rue de la Ville l'Evêque 75008 Paris France

Tél. : + 33 (0)1 53 43 07 06 - Fax : + 33 (0)1 44 51 49 26

www.societetoureiffel.com

7 – ANNEXES AU RAPPORT DE GESTION

7.1 – Rapport spécial à l'Assemblée générale annuelle du 24 mai 2012 sur les options de souscription et d'achat d'actions (article L. 225-184 du Code de commerce)

Conformément aux dispositions de l'article L. 225-184 du Code de commerce, nous vous communiquons, aux termes du présent rapport, les informations relatives aux opérations d'options de souscription et/ou achat d'actions réalisées au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2011 (articles L. 225-177 à L. 225-186 du Code de commerce).

1) Nombre, dates d'échéance et prix des options de souscription ou d'achat d'actions qui, durant l'exercice 2011 et à raison des mandats et fonctions exercés dans la Société, ont été consenties à chacun de ces mandataires par la Société et par celles qui lui sont liées dans les conditions prévues à l'article L. 225-180 :

NÉANT

2) Nombre, dates d'échéance et prix des options de souscription ou d'achat d'actions qui ont été consenties durant l'exercice 2011 à chacun de ces mandataires, à raison des mandats et fonctions qu'ils y exercent par les sociétés contrôlées au sens de l'article L. 233-16 :

NÉANT

3) Nombre et prix des actions souscrites ou achetées durant l'exercice 2011 par les mandataires sociaux de la Société en levant une ou plusieurs des options détenues sur la Société, sur les sociétés qui lui sont liées dans les conditions prévues à l'article L. 225-180 ainsi que sur les sociétés contrôlées au sens de l'article L. 233-16 :

NÉANT

4) Nombre, prix et dates d'échéance des options de souscription ou d'achat d'actions consenties, durant l'année, par la Société et par les sociétés ou groupements qui lui sont liés dans les conditions prévues à l'article L. 225-180, à chacun des dix salariés de la Société non mandataires sociaux dont le nombre d'options ainsi consenties est le plus élevé :

NÉANT

5) Nombre et prix des actions qui, durant l'année, ont été souscrites ou achetées, en levant une ou plusieurs options détenues sur la Société et sur les sociétés ou groupements qui lui sont liés dans les conditions prévues à l'article L. 225-180, par chacun des dix salariés de la Société non mandataires sociaux dont le nombre d'actions ainsi achetées ou souscrites est le plus élevé :

NÉANT

6) Nombre, prix et dates d'échéance des options de souscription ou d'achat d'actions consenties, durant l'année, par la Société et par les sociétés ou groupements qui lui sont liés dans les conditions prévues à l'article L. 225-180, à l'ensemble des salariés bénéficiaires ainsi que le nombre de ceux-ci et la répartition des options consenties entre les catégories de ces bénéficiaires :

NÉANT

Le Conseil d'administration

7.2 – Rapport spécial à l'Assemblée générale annuelle du 24 mai 2012 sur les attributions gratuites d'actions (article L. 225-197-4 du Code de commerce)

Conformément aux dispositions de l'article L. 225-197-4 du Code de commerce, nous vous communiquons, aux termes du présent rapport, les informations relatives aux opérations d'attribution gratuite d'actions réalisées au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2011 (articles L. 225-197-1 à L. 225-197-3 du Code de commerce) :

Le Conseil d'administration du 8 décembre 2011 a décidé, sur autorisation de l'Assemblée générale extraordinaire du 18 mai 2011 dans sa dix-neuvième résolution, d'attribuer gratuitement 20 000 actions au profit des dirigeants du Groupe Société de la Tour Eiffel et de certains salariés de sa filiale Tour Eiffel Asset Management, réparties comme suit :

- à Monsieur Mark Inch, Président-directeur général de la Société de la Tour Eiffel : 7.000 actions,
- à Monsieur Robert Waterland, Directeur général délégué de la Société de la Tour Eiffel : 7.000 actions,

- à Monsieur Jérôme Descamps, Directeur général délégué de la Société de la Tour Eiffel : 2.000 actions à Monsieur Frédéric Maman, gérant de la SCI Champigny Carnot : 2.000 actions,
- à certains salariés de la société Tour Eiffel Asset Management : 2.000 actions (13,5 % aux employés et 86,5 % aux cadres).

L'attribution définitive des actions octroyées aux dirigeants du Groupe Société de la Tour Eiffel est conditionnée à l'atteinte après une période de deux ans de deux conditions de performances non cumulatives. Ces bénéficiaires sont par ailleurs tenus de conserver au nominatif le tiers des actions reçues jusqu'à la cessation de leurs fonctions.

La méthode de valorisation retenue pour les comptes consolidés fait ressortir une valeur de l'action de 30,04 euros.

Le Conseil d'administration

7.3 – Tableau des résultats de la Société au cours des cinq derniers exercices

	Exercice 2007	Exercice 2008	Exercice 2009	Exercice 2010	Exercice 2011
NATURE DES INDICATIONS					
CAPITAL EN FIN D'EXERCICE					
Capital social	249 264 144	249 264 144	27 165 180	27 961 420	28 681 360
Nombre d'actions émises	5 193 003	5 193 003	5 433 036	5 592 284	5 736 272
Valeur nominale des actions	48	48	5	5	5
OPÉRATIONS ET RÉSULTATS DE L'EXERCICE					
Chiffre d'affaires	6 047 457	6 537 292	7 409 723	7 747 826	6 344 139
Résultat avant impôts, amortissement et provisions	31 891 065	32 246 005	384 981	31 356 625	14 948 918
Impôts sur les bénéfices	314 906	- 90 000	- 18 000	- 48 000	- 18 000
Participation des salariés due au titre de l'exercice	-	-	-	-	-
Résultat après impôts, participation des salariés et charges calculées	31 576 159	28 180 742	- 10 666 955	36 739 798	11 557 457
Résultat distribué	31 033 971	25 448 857	21 348 934	22 781 030	23 879 159
RÉSULTATS PAR ACTION					
Résultat après impôts, avant amortissements et provisions ⁽¹⁾	6,19	6,23	0,07	5,62	2,61
Résultat après impôts, amortissement et provisions ⁽¹⁾	6,08	5,43	- 1,96	6,57	2,01
Distribution attribuée à chaque action (net) ⁽³⁾	6,00	5,00	4,00	4,20	4,20
PERSONNEL					
Effectif moyen des salariés employés pendant l'exercice	1	1	1	1	1
Montant de la masse salariale de l'exercice ⁽²⁾	720 000	3 695 685	720 000	720 000	1 482 400
Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux de l'exercice (sécurité sociale, oeuvres sociales) ⁽²⁾	392 751	238 323	217 400	221 280	298 239

(1) Le résultat par action est calculé sur la base d'un nombre d'actions moyen pondéré sur l'exercice.

(2) La masse salariale tient compte des rémunérations versées au titre des mandataires sociaux et du coût des attributions d'actions gratuites.

(3) Dont au titre de l'exercice 2011 : 2,1 € d'acompte sur dividendes versés et 2,1 € de solde proposé.

7.4 – Autorisation de cautions, avals et autres garanties

Conformément aux dispositions des articles L. 225-35 et R. 225-28 du Code de commerce, le Conseil d'administration a autorisé, lors de sa réunion du 2 mars 2011, le Directeur général à consentir des cautions, avals et autres garanties dans la limite du plafond global de 200 M€.

Cette autorisation a été donnée pour une durée d'un an.

7.5 – Tableau récapitulatif des délégations en matière d'augmentation de capital

Autorisation donnée	Utilisation
<p>I - Délégation de compétence consentie au Conseil d'administration à l'effet, avec maintien du droit préférentiel de souscription, d'augmenter le capital social par émission de toutes valeurs mobilières donnant accès, immédiatement ou à terme, à des actions de la Société</p> <p>Le 18 mai 2011, l'Assemblée générale extraordinaire des actionnaires, dans sa 11^e résolution, a délégué au Conseil d'administration les compétences nécessaires afin de procéder à l'augmentation du capital social, en une ou plusieurs fois, avec maintien du droit préférentiel de souscription, dans la proportion et aux époques qu'il appréciera, par émission, en euros ou en monnaies étrangères, d'actions, de bons et/ou de valeurs mobilières émises à titre onéreux ou gratuit, régies par les articles L. 228-91 et suivants du Code de commerce, donnant accès immédiat ou à terme, à tout moment ou à date fixe, à des actions ordinaires de la Société par souscription, conversion, échange, remboursement, présentation d'un bon ou de toute autre manière.</p> <p><u>Limites des montants des émissions autorisées :</u></p> <p>(i) Le montant nominal total des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées en application de la 11^e résolution ne pourra pas conduire à dépasser le plafond global cumulé pour l'ensemble des augmentations de capital réalisées en vertu des 11^e à 17^e résolutions de 13.500.000 euros, auquel s'ajoutera, le cas échéant, le montant supplémentaire en nominal des actions à émettre pour préserver, conformément à la loi, les droits des porteurs de valeurs mobilières donnant droit à des actions ;</p> <p>(ii) Le montant nominal total des valeurs mobilières représentatives de créances donnant accès au capital susceptibles d'être émises en vertu des 11^e, 12^e, 13^e, et 14^e résolutions conformément aux dispositions des articles L. 228-91 et L. 228-92 du Code de commerce est fixé à 150 millions d'euros ou la contre-valeur de ce montant.</p> <p><u>Durée de validité de la délégation :</u> vingt-six mois à compter de l'Assemblée susvisée.</p>	<p>Cette autorisation n'a pas été utilisée à ce jour.</p>

Autorisation donnée	Utilisation
<p>II - Délégation de compétence consentie au Conseil d'administration à l'effet, avec suppression du droit préférentiel de souscription, mais avec institution d'un délai de priorité garanti pour les actionnaires de cinq jours de Bourse au moins, d'augmenter le capital social par émission de toutes valeurs mobilières donnant accès, immédiatement ou à terme, à des actions de la Société</p> <p>Le 18 mai 2011, l'Assemblée générale extraordinaire des actionnaires, dans sa 12^e résolution, a délégué au Conseil d'administration les compétences nécessaires afin de procéder à l'augmentation du capital par voie d'émission, en une ou plusieurs fois, dans la proportion et aux époques qu'il appréciera, sur le marché français et/ou international, par voie d'offre au public, soit en euros, soit en monnaies étrangères, d'actions, de bons et/ou de valeurs mobilières donnant accès immédiat ou à terme, à tout moment ou à date fixe, à des actions ordinaires de la Société ou donnant accès au capital d'une société dont elle possède directement ou indirectement plus de la moitié du capital, que ce soit par souscription, conversion, échange, remboursement, présentation d'un bon ou de toute autre manière.</p> <p>L'Assemblée générale a supprimé le droit préférentiel de souscription à condition que le Conseil d'administration confère aux actionnaires une priorité de souscription de 5 jours de Bourse minimum.</p> <p><u>Limites des montants des émissions autorisées :</u></p> <p>(i) Le montant nominal total des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées en application de la 12^e résolution ne pourra pas conduire à dépasser (a) le plafond global cumulé pour l'ensemble des augmentations de capital sans droit préférentiel de souscription réalisées en vertu des 12^e, 13^e, 14^e, 15^e et 16^e résolutions de 6.500.000 euros ni (b) le plafond global de 13.500.000 euros prévu par la 11^e résolution, montant auquel s'ajoutera, le cas échéant, le montant supplémentaire en nominal des actions à émettre pour préserver, conformément à la loi, les droits des porteurs de valeurs mobilières donnant droit à des actions ;</p> <p>(ii) Le montant nominal des valeurs mobilières représentatives de créances donnant accès au capital susceptibles d'être émises en vertu de la présente délégation conformément aux dispositions des articles L. 228-91 et L. 228-92 du Code de commerce est fixé à 75 millions d'euros ou la contre-valeur de ce montant.</p> <p><u>Durée de validité de la délégation :</u> vingt-six mois à compter de l'Assemblée susvisée.</p>	<p>Cette autorisation n'a pas été utilisée à ce jour.</p>

Autorisation donnée

Utilisation

III - Délégation de compétence consentie au Conseil d'administration à l'effet, avec suppression du droit préférentiel de souscription, d'augmenter le capital social par émission de toutes valeurs mobilières donnant accès, immédiatement ou à terme, à des actions de la Société

Cette autorisation n'a pas été utilisée à ce jour.

Le 18 mai 2011, l'Assemblée générale extraordinaire des actionnaires, dans sa 13^e résolution, a délégué au Conseil d'administration les compétences nécessaires afin de procéder à l'augmentation du capital par voie d'émission, en une ou plusieurs fois, dans la proportion et aux époques qu'il appréciera, sur le marché français et/ou international, par voie d'offre au public, soit en euros, soit en monnaies étrangères, d'actions, de bons et/ou de valeurs mobilières donnant accès immédiat ou à terme, à tout moment ou à date fixe, à des actions ordinaires de la Société ou donnant accès au capital d'une société dont elle possède directement ou indirectement plus de la moitié du capital, que ce soit par souscription, conversion, échange, remboursement, présentation d'un bon ou de toute autre manière.

L'Assemblée générale a supprimé le droit préférentiel de souscription, le Conseil d'administration pouvant toutefois conférer aux actionnaires une priorité de souscription.

Limites des montants des émissions autorisées :

- (i) Le montant nominal total des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées en application de la 13^e résolution ne pourra pas conduire à dépasser (a) Le plafond global cumulé pour l'ensemble des augmentations de capital sans droit préférentiel de souscription et sans délai de priorité obligatoire réalisées en vertu des 13^e, 14^e, 15^e et 16^e résolutions de 4 millions d'euros ni (b) le plafond global cumulé prévu par la 11^e résolution de 13.500.000 euros, montant auquel s'ajoutera, le cas échéant, le montant supplémentaire en nominal des actions à émettre pour préserver, conformément à la loi, les droits des porteurs de valeurs mobilières donnant droit à des actions ;
- (ii) Le montant nominal des valeurs mobilières représentatives de créances immédiates et/ou à terme susceptibles d'être émises en vertu de la présente délégation conformément aux dispositions des articles L. 228-91 et L. 228-92 du Code de commerce est fixé à 50 millions d'euros ou la contre-valeur de ce montant.

Durée de validité de la délégation : vingt-six mois à compter de l'assemblée susvisée.

Autorisation donnée	Utilisation
<p>IV - Délégation de compétence consentie au Conseil d'administration à l'effet d'augmenter le capital social par émission, avec suppression du droit préférentiel de souscription, par offres réservées à des investisseurs qualifiés et/ou à un cercle restreint d'investisseurs, de toutes valeurs mobilières donnant accès, immédiatement ou à terme, à des actions de la Société</p> <p>Le 18 mai 2011, l'Assemblée générale extraordinaire des actionnaires, dans sa 14^e résolution, a délégué au Conseil d'administration les compétences nécessaires afin de procéder à l'augmentation du capital par voie d'émission au profit d'investisseurs qualifiés et/ou d'un cercle restreint d'investisseurs, en une ou plusieurs fois, dans la proportion et aux époques qu'il appréciera, sur le marché français et/ou international, soit en euros, soit en monnaies étrangères, d'actions, de bons et/ou de valeurs mobilières donnant accès immédiat ou à terme, à tout moment ou à date fixe, à des actions ordinaires de la société, que ce soit par souscription, conversion, échange, remboursement, présentation d'un bon ou de toute autre manière.</p> <p>L'Assemblée générale a supprimé le droit préférentiel de souscription des actionnaires aux titres au profit d'investisseurs qualifiés et/ou d'un cercle restreint d'investisseurs.</p> <p><u>Limites des montants des émissions autorisées :</u></p> <p>(i) Le montant nominal total des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées en application de la 14^e s'imputera sur les plafonds visés aux 11^e et 13^e résolutions, montant auquel s'ajoutera, le cas échéant, le montant supplémentaire en nominal des actions à émettre pour préserver, conformément à la loi, les droits des porteurs de valeurs mobilières donnant droit à des actions.</p> <p>(ii) Le montant nominal des valeurs mobilières représentatives de créances immédiates et/ou à terme susceptibles d'être émises conformément aux dispositions des articles L. 228-91 et L. 228-92 du Code de commerce est fixé à 50 millions d'euros ou la contre-valeur de ce montant ;</p> <p><u>Durée de validité de la délégation :</u> vingt-six mois à compter de l'Assemblée susvisée.</p>	<p>Cette autorisation n'a pas été utilisée à ce jour.</p>

Autorisation donnée

Utilisation

V - Délégation de compétence consentie au Conseil d'administration à l'effet d'augmenter le nombre de titres à émettre en cas d'augmentation de capital avec ou sans droit préférentiel de souscription dans le cadre d'options de surallocation

Cette autorisation n'a pas été utilisée à ce jour.

Le 18 mai 2011, l'Assemblée générale extraordinaire des actionnaires, dans sa 15^e résolution, a autorisé le Conseil d'administration, avec faculté de subdélégation à toute personne habilitée par la loi, à décider pour chacune des émissions décidées en application des 11^e, 12^e, 13^e et 14^e résolutions, que le nombre des actions ordinaires et des valeurs mobilières à émettre pourra être augmenté par le Conseil d'administration, avec faculté de délégation à toute personne habilitée par la loi, lorsque celui-ci constatera une demande excédentaire, dans les trente jours de la clôture de la souscription, dans la limite de 15 % de l'émission initiale et au même prix que celui retenu pour l'émission initiale, et dans la limite des plafonds prévus aux 11^e, 12^e et 13^e résolutions.

Durée de validité de la délégation : vingt-six mois à compter de l'Assemblée susvisée.

VI - Délégation de compétence consentie au Conseil d'administration à l'effet d'augmenter le capital social par émission, avec suppression du droit préférentiel de souscription, de toutes valeurs mobilières donnant accès, immédiatement ou à terme, à des actions de la Société en rémunération d'apports en nature de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital, dans la limite de 10 % du capital

Cette autorisation n'a pas été utilisée à ce jour.

Le 18 mai 2011, l'Assemblée générale extraordinaire des actionnaires, dans sa 16^e résolution, a délégué au Conseil d'administration les compétences nécessaires à l'effet de procéder à l'augmentation du capital par voie d'émission, en une ou plusieurs fois, dans la proportion et aux époques qu'il appréciera, d'actions, de bons et/ou de valeurs mobilières donnant accès immédiat ou à terme, à tout moment ou à date fixe, à des actions ordinaires de la Société à l'effet, dans la limite de 10 % du capital social, de rémunérer des apports en nature consentis à la Société et constitués de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital, lorsque les dispositions de l'article L. 225-148 du Code de commerce ne sont pas applicables.

Limites des montants des émissions autorisées :

Les émissions d'actions autorisées s'imputeront sur les plafonds visés aux 11^e et 13^e résolutions.

Durée de validité de la délégation : vingt-six mois à compter de l'Assemblée susvisée.

Autorisation donnée	Utilisation
---------------------	-------------

VII - Délégation de compétence consentie au Conseil d'administration à l'effet d'augmenter le capital social par incorporation de bénéfices, primes ou réserves

Cette autorisation n'a pas été utilisée à ce jour.

Le 18 mai 2011, l'Assemblée générale extraordinaire des actionnaires, dans sa 17^e résolution, a délégué au Conseil d'administration les compétences nécessaires à l'effet de procéder, en une ou plusieurs fois, dans la proportion et aux époques qu'il appréciera, à l'incorporation au capital de bénéfices, primes, réserves ou autres dont la capitalisation sera légalement et statutairement possible et sous forme d'attribution d'actions gratuites et/ou d'élévation de la valeur nominale des actions existantes.

Limites des montants des émissions autorisées :

Le montant nominal maximum des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées ne pourra dépasser 13.500.000 euros.

Durée de validité de la délégation : vingt-six mois à compter de l'Assemblée susvisée.

VIII - Délégation de compétence consentie au Conseil d'administration à l'effet d'augmenter le capital avec suppression du droit préférentiel de souscription au profit des mandataires sociaux et salariés dans le cadre des dispositions des articles L. 225-129-6 du Code de commerce et L. 3332-18 et suivants du Code de travail

Cette autorisation n'a pas été utilisée à ce jour.

Le 18 mai 2011, l'Assemblée générale extraordinaire des actionnaires, dans sa 18^e résolution, a délégué au Conseil d'administration les compétences nécessaires à l'effet de procéder, dans le cadre des dispositions des articles L. 225-129, L. 225-129-2, L. 225-138, L. 225-138-1 du Code de commerce et L. 3332-18 et L. 3332-19 du Code du travail, à des augmentations de capital réservées aux mandataires sociaux et salariés de la Société et des sociétés qui lui sont liées au sens de la législation en vigueur, adhérant à un plan d'épargne d'entreprise ou à un plan partenarial d'épargne salariale volontaire, dans une limite maximum de un (1.000.000) million d'euros de montant nominal.

Durée de validité de la délégation : vingt-six mois à compter de l'Assemblée susvisée.

Autorisation donnée

Utilisation

IX - Délégation de compétence consentie au Conseil d'administration à l'effet d'attribuer des actions gratuites dans la limite de 1 % du capital

Le 18 mai 2011, l'Assemblée générale extraordinaire des actionnaires, dans sa 19^e résolution, a autorisé le Conseil d'administration à procéder, au profit de certains mandataires sociaux et/ou salariés de la Société ou de ses filiales de son choix et sous réserve que les conditions légales d'attribution soient remplies, à une attribution gratuite d'actions existantes ou à émettre dans la limite de 1 % du capital social de la Société tel que constaté à l'issue de l'Assemblée susvisée.

Durée de validité de la délégation : trente-huit mois à compter de l'Assemblée susvisée.

Utilisation :

Le Conseil d'administration du 8 décembre 2011 a décidé d'attribuer gratuitement les actions suivantes :

- à Monsieur Mark Inch
7.000 actions,
- à Monsieur Robert Waterland
7.000 actions,
- à Monsieur Jérôme Descamps
2.000 actions,
- à Monsieur Frédéric Maman
2.000 actions,
- à des salariés de Tour Eiffel
Asset Management
2.000 actions.

S'agissant des mandataires sociaux et dirigeants, l'attribution définitive des actions est conditionnée à l'atteinte après une période de deux ans de deux conditions de performances non cumulatives.